

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

**MÁRCIO LUIZ RIFAN DE MESQUITA
PAULO RICARDO ALVES JAHN
THIAGO MANICA**

PREMISSAS ORIENTADORAS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

CURITIBA

2015

MÁRCIO LUIZ RIFAN DE MESQUITA
PAULO RICARDO ALVES JAHN
THIAGO MANICA

PREMISSAS ORIENTADORAS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

Trabalho de Conclusão de Curso de graduação,
apresentado à disciplina de TCC, do Curso
Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários,
Setor de Educação Profissional e Tecnológica da
Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. Arno Paulo Schmitz

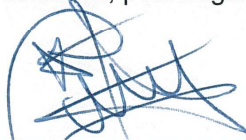
CURITIBA
2015

TERMO DE APROVAÇÃO

MÁRCIO LUIZ RIFAN DE MESQUITA
PAULO RICARDO ALVES JAHN
THIAGO MANICA

PREMISSAS ORIENTADORAS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial à obtenção de grau de Tecnólogo em Negócios Imobiliários no curso de graduação em Tecnologia em Negócios Imobiliários, pela seguinte banca examinadora:



Prof. Dr. Arno Paulo Schmitz
Orientador – Setor de Educação Profissional e Tecnológica da
Universidade Federal do Paraná, UFPR



Prof. Dr. Marcelo Ribeiro Losso
Setor de Educação Profissional e Tecnológica da
Universidade Federal do Paraná, UFPR



Prof. Dra. Silvana Maria Carbonera
Setor de Educação Profissional e Tecnológica da
Universidade Federal do Paraná, UFPR

Curitiba/PR, 03 de Julho de 2015

LISTA DE ABREVIATURAS E / OU SIGLAS

ABAC	- Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios
ANEFAC	- Associação Nacional Executivos de Finanças Adm. e Contabilidade
ANOREG	- Associação dos Notários e Registradores
BACEN	- Banco Central do Brasil
BNH	- Banco Nacional da Habitação
CADMUT	- Cadastro Nacional de Trabalhadores administrado pela CAIXA.
CAIXA	- Caixa Econômica Federal
CAIXA AQUI	- Correspondente da CAIXA
CCB	- Código Civil Brasileiro
CCFGTS	- Carta de Crédito do FGTS
CET	- Custo Efetivo Total
CESH	- Custo Efetivo do Seguro Habitacional
CM	- Correção Monetária
CMN	- Conselho Monetário Nacional
CND	- Certidão Negativa de Débito
CNIB	- Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens
CONRES	- Cadastro Informativo de PF e PJ
CPF	- Cadastro de Pessoa Física
CREA	- Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.
CRF	- Certificado de Regularidade do FGTS, fornecido pela CAIXA.
CRI	- Cartório de Registro de Imóveis.
CTPS	- Carteira de Trabalho e Previdência Social
CVM	- Comissão de Valores Mobiliários
CET	- Custo Efetivo Total
DF	- Distrito Federal
DIRPF	- Declaração de Imposto de Renda de Pessoa Física.
DPS	- Declaração Pessoal de Saúde
FAR	- Fundo de Arrendamento Residencial.

FGTS	- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FIM	- Fundo de Investimentos Imobiliários
FUNREJUS	- Fundo de Equipamento do Poder Judiciário
INPC	- Índice Nacional de Preços ao Consumidor
INSS	- Instituto Nacional de Seguridade Social.
IPTU	- Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI	- Imposto Transmissão de Bens Imóveis
MG	- Minas Gerais
MMP	- Manual do FGTS – Utilização em Moradia Própria
PAR	- Programa de Arrendamento Residencial
PF	- Pessoa Física
PJ	- Pessoa Jurídica
PMCMV	- Programa Minha Casa Minha Vida
PNH	- Política Nacional de Habitação
PSH	- Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social.
PRICE	- Sistema de Amortização Price
RCCFGTS	- Resolução do Conselho Curador do FGTS.
RG	- Registro Geral
RJ	- Rio de Janeiro
TCC	- Trabalho de Conclusão de Curso
TNI	- Tecnologia em Negócios Imobiliários
TR	- Taxa referencial
SAC	- Sistema de Amortização Constante
SACRE	- Sistema de Amortização Crescente
SAM	- Sistema de Amortização Misto
SBPE	- Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SCI	- Sociedades de Crédito Imobiliário
SCPC	- Serviço Consulta e Proteção do Crédito
SEPT	- Setor de Educação Profissional e Tecnológica

SERASA	- Serviço de Apoio e Proteção ao Crédito
SIACI	- Sistema Crédito imobiliário
SIPES	- Sistema de Pesquisas
SFH	- Sistema Financeiro da Habitação
SFI	- Sistema de Financiamento Imobiliário
SM	- Salário Mínimo
SP	- São Paulo
SPC	- Serviço de Proteção ao Crédito
TR	- Taxa Referencial
UFPR	- Universidade Federal do Paraná

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 FATORES DO IMÓVEL IDEAL	10
3 A PROCURA DO IMÓVEL IDEAL.....	12
3.1 PESQUISAS.....	12
4 MODALIDADES DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO.....	20
4.1 UTILIZAÇÃO DO FGTS.....	22
4.2 CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO.....	26
4.3 SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO	29
4.5 SFI - SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO	34
5 SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO	36
5.1 SISTEMA FRANCÊS DE AMORTIZAÇÃO – TABELA PRICE	36
5.2 SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE - SAC.....	37
5.3 SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CRESCENTE – SACRE	37
5.4 SISTEMA MISTO – SAM.....	38
6 ENQUADRAMENTO NA LINHA DE CRÉDITO	39
6.1 CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO NOS PRINCIPAIS BANCOS.....	40
7 ANÁLISE DO CRÉDITO DO FINANCIAMENTO.....	47
7.1 CARTA DE CRÉDITO.....	47
7.2 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PELO AGENTE FINANCEIRO	48
8 CONCESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.....	49
8.1 ATENDIMENTO INICIAL.....	49
8.2 DOCUMENTAÇÃO BÁSICA DO FINANCIAMENTO.....	50
8.3 RECEPÇÃO DOS DOCUMENTOS.....	52
8.4 MONTAGEM DO DOSSIÊ OU PROCESSO	53
8.5 ACOMPANHAR O FINANCIAMENTO	54
8.6 O SISTEMA IMOBILIÁRIO E EMISSÃO DA MINUTA.....	60

9 ASSINATURA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA	61
10 REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA	62
10.1 O REGISTRO DE IMÓVEIS	62
10.2 ETAPAS NO REGISTRO DA PROPRIEDADE DE IMÓVEIS URBANOS	64
10.3 DICAS PARA A COMPRA DO IMÓVEL.....	66
10.4 A LEI Nº 13097 – REGISTROS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL	67
11 SIMULAÇÕES DE FINANCIAMENTO	74
11.1 SIMULAÇÃO “1”	75
11.2 SIMULAÇÃO “2”	84
11.3 SIMULAÇÃO “3”	95
12 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	104
13 GLOSSÁRIO.....	105
REFERÊNCIAS	110
ANEXOS.....	114

1 INTRODUÇÃO

O objetivo principal deste trabalho é criar um material bibliográfico para orientar quem decide comprar um imóvel e não possui recursos financeiros suficientes e opta por um financiamento bancário.

O presente dossiê contém várias premissas orientadoras para qualquer pessoa que queira financiar um imóvel, expressas de forma clara e objetiva. Explicita inclusive os detalhes a serem observados para realizar da melhor maneira o sonho da casa própria. Este trabalho compreende ainda informações referentes aos imóveis, bancos, cartórios e documentação necessária, desde o início do processo de pesquisa pelo imóvel até a escrituração definitiva no cartório de registro de imóveis.

Primeiramente, explicitam-se as principais características a serem analisadas para escolha do imóvel. Assim como qual a melhor localização para que o imóvel proporcione melhor qualidade de vida em relação ao perfil da pessoa ou família interessada.

Por fim, abordam-se as questões financeiras, desde os principais operadores do sistema financeiro nacional, juntamente com todos os possíveis agentes financeiros habitacionais, as modalidades de financiamento para imóveis, as taxas e juros de cada modelo de financiamento e a lógica utilizada para análise de crédito com cada modalidade.

2 FATORES DO IMÓVEL IDEAL

Uma família, às vezes opta pela aquisição de um imóvel sem levar em consideração os benefícios que ela precisa de fato. Em muitas oportunidades são levados pelo impulso e acabam realizando a aquisição sem avaliar se o imóvel é realmente adequado às necessidades da família.

Uma vez decidido pela aquisição de um imóvel, existe a necessidade de se avaliar uma série de fatores que devem anteceder a busca em jornais, rede mundial de computadores, imobiliárias, etc. Os fatores devem ser justificados ou esclarecidos pelos compradores, atentando para necessidades atuais das pessoas que irão utilizar o imóvel, mas como a compra de um imóvel é um investimento de longo prazo, a família deve prever ou planejar necessidades futuras como a chegada de um novo integrante na família ou a adequação do imóvel para acomodar algum idoso, um planejamento em longo prazo vem a facilitar a procura do imóvel adequado, conforme abaixo:

- Apartamento, casa, sobrado;
- Número de pessoas residentes;
- Idade dos residentes;
- Cálculo da área adequada;
- Número de dormitórios (casal, filhos, idosos, etc.);
- Possui animais de estimação (jardim / permitido no apto);
- Existência de segurança / alarme;
- Acessibilidade disponível (crianças, idosos);
- Localização (bairro / proximidade trabalho / escola);
- Necessidade de elevador e rampas (acessibilidade);

- Infraestrutura das vias de acesso, saneamento, água, luz, telefone, rede mundial de computadores, área de lazer e entretenimento, centro comerciais;
- Facilidades e infraestrutura urbana nas proximidades: Escolas, Ônibus, Farmácias, Supermercados, Hospitais, Posto de Saúde, etc.
- Facilidades de acesso e locomoção (em relação ao trabalho / à escola / faculdade);
- Novos gastos previstos no orçamento (Condomínio / prestação);
- Despesas na aquisição: ITBI ¹ (alíquota variável por município), Funrejus ² (somente no estado do PR), despachante, taxas, certidões, autenticações, cópias, taxas bancárias, seguro, registro no CRI³, etc.;
- Valor mensal da prestação e as novas despesas ou gastos de condomínio, limpeza e conservação de jardins, previstos no orçamento e dentro de uma faixa aceitável.

Muitas vezes a compra de um imóvel representa a aquisição mais importante na vida das pessoas. Então, para que o sonho da casa própria não se torne um pesadelo em função de uma escolha errada, recomenda-se a assessoria de um profissional da área imobiliária que possa orientar e auxiliar a aquisição. Este profissional avalia as necessidades da família identificando as necessidades especiais, filtrando e apresentando os imóveis que se adequam ao perfil da família, deixando claro todos os custos envolvidos que advém da aquisição de um imóvel.

¹ ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis;

² Funrejus – Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário;

³ CRI – Cartório ou Circunscrição de Registro de Imóveis;

3 A PROCURA DO IMÓVEL IDEAL

Após analisados os fatores essenciais para a compra do imóvel ideal e definidas as características do imóvel (área, número de quartos, garagens, área de lazer, localização, entre outros), há ainda a busca do imóvel que venha atender as necessidades do comprador e da sua família. Então, deve-se observar o poder aquisitivo da família, confrontando o seu orçamento com o valor da prestação inerente a compra do imóvel.

Essa etapa não é fácil, significa a junção das obrigações orçamentárias da família de curto, médio e longo prazo. Trata-se de um planejamento adequado, a partir das receitas de salários e outras rendas, bem como as despesas advindas com a aquisição. Isto deve representar de forma clara e precisa o controle financeiro para que esta nova etapa não venha a se tornar um problema. O presente trabalho não tem a pretensão de esgotar este tema, mas apenas de contribuir para a formação do necessário conhecimento daqueles que pretendem adquirir um imóvel de forma segura.

3.1 PESQUISAS

As pesquisas para aquisição do imóvel representam o acesso a melhores preços e oportunidades, gerando conseqüentemente melhores condições de negociação.

A localização do imóvel pode ser o fator mais importante na hora de comprar. Nas grandes cidades, a distância em relação ao trabalho pode ser decisiva. Para evitar trânsito, o ideal é estar o mais perto possível do emprego. Mas há outros fatores que devem ser levados em consideração, inclusive para pensar em valorização ou desvalorização futura no momento de vender.

Em determinadas cidades, a área verde ou a proximidade de um parque podem ser tão importantes quanto ter casa no litoral com visão para a praia ou vizinha da faixa de areia. É sempre interessante verificar na prefeitura se há projetos urbanísticos para a região do imóvel pretendido que venham a mudar o ambiente ou a paisagem.

É muito importante analisar a região do pretendido imóvel para se certificar quanto ao acesso à estrutura de transporte urbano. Ter uma estação ou terminal de transporte coletivo na porta de casa pode ser uma catástrofe, aliás, isso serve para qualquer tipo de transporte público, face ao grande fluxo de pessoas e ainda poluição gerada pelo fluxo da frota.

A disponibilidade de vagas de garagem, por sua vez, valoriza um apartamento, em muitos casos, até mais do que a distribuição de seus cômodos.

O ideal em questão de localização é encontrar um imóvel que tenha nas proximidades uma estrutura de transporte público, um colégio, uma delegacia, uma unidade de saúde, corpo de bombeiros e um comércio local variado. Mas na verdade poucos aceitam dividir o muro com um cemitério ou uma delegacia de polícia ou até mesmo ser vizinho de uma escola infantil. A localização muito próxima de serviços como padarias, mercados e farmácias costuma ser muito bem vista, e o entorno de bairros nobres tem geralmente muito potencial de valorização, desde que não contenham grandes áreas desocupadas, passíveis de invasão a qualquer momento.

Muitos desses detalhes influenciam diretamente no preço final do empreendimento. O que vai valorizá-lo ou desvalorizá-lo, no entanto, depende muito de aspectos estruturais e socioeconômicos ligados aos diferentes tipos de consumidores.

O que o mercado consumidor tem levado bastante em consideração é a localização da residência. Em uma cidade como Curitiba, onde o deslocamento urbano diário é um tanto quanto complicado, isso é fundamental.

Ainda falando sobre localização de imóvel, onde a população de baixa renda e a classe média desejam uma maior proximidade de serviços públicos, a classe alta

prioriza fatores como menores índices de violência, locais mais reservados com maior qualidade de vida. Por este motivo tem-se uma maior busca por condomínios fechados afastados do centro da cidade, e o setor de loteamentos de alto padrão já consta entre os produtos mais procurados no mercado imobiliário.

Portanto, torna-se difícil estabelecer uma regra geral e ampla para o que aumenta ou diminui o preço dos imóveis. Cada pessoa imagina um conjunto de atributos que considera mais importante.

Para quem está à procura da casa própria, a dúvida entre escolher entre um imóvel novo ou usado pode ser importante. Como toda a escolha, esta envolve fatores econômicos, pessoais e até emocionais. Considerando pontos objetivos, contudo, é possível traçar um perfil desses dois tipos de imóveis para orientar os indecisos nessa escolha. Para muitos, o preço é um fator determinante para a escolha. Neste sentido, um imóvel usado pode ser até 50% mais barato que um novo localizado no mesmo bairro.

O preço do imóvel pode ser determinante, mas não deve ser o único fator a ser considerado por quem está à procura da casa própria. Para imóveis usados os gastos destinados à manutenção são importantes e devem ser computados. Por isso, aqueles que escolhem um imóvel usado devem ser cautelosos. Um imóvel novo geralmente começa a ter manutenção após três anos de uso, passado este período, os gastos são os mesmos de qualquer imóvel.

Isso significa que se o imóvel usado não necessitar de muitos reparos, a economia com manutenção que o comprador tem com o imóvel novo não é tão importante assim para determinar a escolha. Principalmente se for observado que existem imóveis usados em ótimas condições, que não requerem tanta manutenção.

Por outro lado, aqueles que escolherem imóveis usados podem ter surpresas e acabar gastando com reformas inesperadas. Algumas vezes, vale a pena reformar porque assim personaliza-se o imóvel.

Por isso, ao optar por um imóvel usado, o futuro proprietário deve fazer uma vistoria completa e minuciosa buscando observar atentamente o estado de

conservação do imóvel fazendo vistoria com profissionais em elétrica, hidráulica e até mesmo um engenheiro para certificar as condições da alvenaria e telhado.

Atentando às conveniências que cada tipo de imóvel pode oferecer verifica-se que imóveis novos são mais modernos e possuem espaços sociais maiores, além da segurança e tecnologia, particularmente em relação aos apartamentos. Por outro lado, os imóveis usados geralmente têm cômodos maiores. Além disso, o perfil do comprador determina a escolha.

Na hora de começar a pesquisar os imóveis surge a questão: apartamento ou casa? Em tese qualquer uma das hipóteses pode lhe ser muito favorável. O importante ao consumidor é ter isso muito claro na hora de pesquisar. Muitas pessoas começam pesquisar um tipo de imóvel e, no decorrer da escolha, mudam para outra modalidade.

Se o imóvel pretendido for uma casa é importante à preocupação com a segurança do bairro, antes de concretizar o negócio, deve-se procurar informações sobre o índice de criminalidade do bairro.

Observa-se que dia a dia cresce o número de condomínios fechados, inclusive populares (geralmente em forma de *village*⁴). O condomínio fechado é uma opção para as pessoas que preferem morar em casas, e buscam maior segurança. Quando se tratar de condomínio fechado deve-se apenas atentar, se o condomínio foi constituído observando os regramentos legais.

Devido ao maior preço dos imóveis em condomínio fechado, muitas pessoas optam por um apartamento, na maioria das vezes, com melhor localização.

Portanto, por economia de tempo, deve-se definir quais as possíveis possibilidades de moradia, quanto ao tipo, quanto a ser novo ou usado, quanto a localização, definido tudo isso deve-se pesquisar os preços de imóveis nos bairros de interesse para as opções desejadas e assim definir o tipo de imóvel que irá procurar.

Recomenda-se para o comprador entrar em contato com um corretor de imóveis, que poderá auxiliar em todas as etapas do processo de concretizar a compra, mas é de extrema importância confirmar no CRECI o registro do mesmo.

⁴ *Village* - Um pequeno grupo de residências.

Antes de iniciar a visitação aos imóveis é importante indicar ao corretor as especificações mínimas do imóvel desejado para que não se perca tempo vendo imóveis que estão totalmente fora de suas preferências. Outro fator importante a se informar antes de iniciar as visitas é a pretensão de pagar mediante financiamento ou utilizando FGTS⁵, é crucial saber antes de visitar o imóvel, se o imóvel se enquadra a estes tipos de pagamento, do contrário será perda de tempo ir visita-los.

É de extrema importância visitar o imóvel para verificar se o acabamento é bom ou se a estrutura não está comprometida com rachaduras. A visita também é recomendada em dias de chuva, nos quais podem ser detectadas infiltrações. E ainda em horários diversos principalmente à noite e finais de semana, para evitar surpresas com problemas relacionados a vícios de tempo (por exemplo: barulho de uma casa noturna).

Na escolha do imóvel é importante decidir em qual local pretende morar já que a localização tem um grande peso na escolha. Isto é válido para qualquer tipo de imóvel. A menos que não se esteja pensando em preservar seu capital, construir uma casa de luxo em um bairro popular implicará em perda substancial na hora da venda.

O comprador deve ficar atento há algumas observações importantes; se o bairro é predominantemente comercial, geralmente têm difícil tráfego e pouca tranquilidade. Para moradia é preferível bairros que ofereçam comércio moderado, o que valoriza o bem e facilita o deslocamento. Outro aspecto a ser observado é se o bairro está próximo dos centros de compras da cidade, se possui acesso fácil às avenidas, por outro lado deve-se verificar se existem nas proximidades do potencial imóvel bares, ginásios de esportes ou boates, o que poderá significar excesso de barulho.

Muitas vezes um imóvel, não tão bem localizado, oferece pequenas vantagens financeiras em relação há outro muito bem localizado, ou oferece condições semelhantes por uma diferença de preço muito pequena. Nestes casos,

⁵ FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço foi criado pela Lei nº 5.107, de 13 de setembro de 1966, vigente a partir de 01 de janeiro de 1967, atualmente regido pela Lei n.º 8.036, de 11 de maio de 1990, é gerido e administrado por um Conselho Curador. O Agente Operador dos recursos do Fundo é a Caixa Econômica Federal.

pode-se optar pelo imóvel de melhor localização, pois os benefícios de moradia, valorização e vendas futuras podem compensar esta escolha.

Se o consumidor vier a decidir por um imóvel tipo apartamento, deve refletir sobre alguns aspectos, tais como se o que é mais importante, a área privativa ou área de lazer (área comum) do prédio? Ou ambas são importantes? Se tem filhos? Se reside só e quase não fica em casa? Estes questionamentos são importantes, pois tanto o tamanho do apartamento (área útil privativa) quanto os recursos para definir qual a melhor opção de lazer oferecido pelo prédio (área comum) encarecem o preço.

Se o comprador não está interessado em comprar um imóvel com substantiva área de lazer, devem-se procurar prédios que valorizam mais a área privativa, do contrário deve-se procurar por prédios que dão ênfase a área de lazer. Comprar um imóvel invertendo esta ordem é pagar mais por algo que não se desfrutará. Os apartamentos de andares alto e voltados para frente da rua, geralmente possuem preços mais elevados. Mas antes da empolgação de se comprar um apartamento de frente para a rua, deve-se considerar a possibilidade de maior barulho, principalmente se voltado para grandes avenidas. Algumas pessoas preferem apartamentos de fundo por serem mais silenciosos.

Destacam-se, ainda, os apartamentos com vista livre, mas nem sempre são definitivas. É preciso atentar a possibilidade de se deparar, futuramente, com outro prédio em frente.

O acesso ao sol é um dos mais importantes fatores, em uma cidade como Curitiba que é bastante úmida e fria onde o melhor posicionamento para o apartamento ou casa é a face norte, onde a maior fachada do imóvel fica virada para o Norte, o que possibilita maior incidência de sol durante o dia. Porém, em outra cidade como o Rio de Janeiro que é considerada muito ensolarada e quente, os apartamentos face norte não são os mais valorizados.

Ainda sobre a aquisição de apartamentos, é importante saber qual o preço do condomínio, pois em alguns casos os condomínios tem preço elevado, seja em razão do que oferecem (como, por exemplo, uma extensa área de lazer ou segurança reforçada), como também em razão de dívidas anteriores ou manutenções constantes por se tratar de prédios antigos. Prédios com condomínios caros dificultam a locação do imóvel e podem até influenciar negativamente na

venda do mesmo, principalmente se o preço elevado não for condizente com os benefícios que proporciona aos condôminos.

Identificadas as principais características e fatores relevantes à escolha de um imóvel, deve-se efetuar a comparação do imóvel pretendido com os demais imóveis semelhantes, que estejam ofertados a venda, observando o preço por metro quadrado em relação ao acabamento e a localização.

No mundo dos negócios, sempre há o risco, às vezes decorrente do governo (como uma desapropriação) ou de fatores econômicos (aumento exagerado de um índice de reajuste contratual). O que se deve observar é que há riscos que são inevitáveis e riscos que são perfeitamente tangíveis e são justamente os evitáveis que geram a maior parte dos dissabores e prejuízos na aquisição de imóveis. Por isso que cautela, informação, e assessoramento por profissional competente são componentes imprescindíveis no momento da compra do imóvel.

Se o comprador for pagar mediante financiamento imobiliário, outros cuidados são necessários. Como entrada ou sinal de negócio, não é recomendado dar um valor muito elevado, pois existe o risco do financiamento ser negado, ou ocorrer algum problema na documentação da propriedade ou até mesmo o vendedor agir de má fé. O ideal é que o valor inicial não ultrapasse a 6% do preço do imóvel, pois este é o valor da comissão cobrada pelos corretores de imóveis. Portanto, é importante que haja no contrato uma cláusula que condicione o negócio à aprovação da documentação do imóvel e à aprovação do financiamento junto ao banco, prevendo a devolução do valor da entrada caso qualquer destas condições não seja atendida. Caso a família disponha de maior valor para entrada, recomenda-se o valor mínimo para o sinal, até a confirmação da compra através da tradição da posse ou registro, quando confirmado o aceite do cartório para a documentação de transferência do imóvel, deve-se resolver o valor total da entrada conforme contratado.

O crédito pode ser negado pela instituição financeira, entre os motivos que podem levar à recusa da liberação do crédito estão: o nome da pessoa que vai adquirir o imóvel estar no cadastro de negativados do Serasa⁶ ou do SCPC⁷ (Serviço

⁶ SERASA - As informações do cadastro são fornecidas aos bancos, às lojas do comércio, às pequenas, médias e grandes empresas, com o objetivo de dar apoio às decisões de crédito e, assim, tornar os negócios mais baratos, rápidos e seguros.

Central de Proteção ao Crédito); o valor das prestações do financiamento comprometer mais que 30% dos rendimentos do comprador; renda insuficiente (neste caso uma saída é somar seus rendimentos com outros familiares); o imóvel pode ter algum impedimento jurídico ou ainda estar alienado ou hipotecado; o imóvel não estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis do Município ou não averbada a construção na matrícula do imóvel, entre outros.

Em relação ao financiamento o comprador deve dar preferência aos contratos que apresentem o menor Custo Efetivo Total – CET. De acordo com o imóvel selecionado, há de se verificar quais os recursos necessários para a entrada e apurar se a família possui em dinheiro, aplicações e até mesmo o valor do saldo da conta vinculada do FGTS (se é possível sua utilização de acordo com as regras definidas pelo conselho curador do FGTS).

3.2 FAMÍLIA PADRÃO

Para exemplificação neste trabalho, apresentaremos um estudo de caso onde hipoteticamente optou-se por apresentar uma família, composta por um jovem casal, com dois filhos. No estudo acompanharemos esta família durante sua evolução no tempo em relação à condição financeira, alterações de características e necessidades com a evolução desta família o que acarretara no processo de compra de três imóveis distintos com três financiamentos distintos.

⁷ SCPC – O Serviço Central de Proteção ao Crédito é um banco de dados privado de informações de crédito, de caráter público, de acordo com a definição do Código de Defesa do Consumidor, organizado pelas associações comerciais e câmaras de dirigentes lojistas, que trocam entre si informações.

4 MODALIDADES DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Quando uma família já escolheu qual imóvel ira adquirir, seja ele novo ou usado, casa, sobrado ou apartamento poderá utilizar-se das linhas crédito propostas pelos agentes financeiros públicos ou privados. Existem no mercado diversas modalidades de crédito para aquisição da casa própria, podendo comprar através de um consórcio, financiamento ou ainda realizar a compra direta parcelada com a construtora ou proprietário.

O consórcio é uma modalidade onde os próprios participantes se financiam. O banco ou agente autorizado reúne grupos de interessados que pagam mensalidades acrescidas de taxas de administração, seguro e um fundo de reserva (precaução contra inadimplência). A cada mês, um ou mais cotistas são sorteados para receber uma carta de crédito com o valor total do imóvel e continuam pagando as parcelas para financiar as compras dos demais consorciados.

No consórcio de imóveis, o cliente define o valor da carta que deseja adquirir e paga a prestação conforme o prazo contratado. Nesta modalidade existe a cobrança de uma taxa de administração a qual sua grandeza depende de cada instituição. Existe também a espera da contemplação, seja por sorteio ou lance, para efetuar a compra. Destaca-se que até o uso da carta de crédito não é obrigatória a comprovação de renda, necessária apenas à comprovação na utilização para compra do imóvel. A renda deve ser compatível com a prestação do consórcio de forma similar ao financiamento, ou seja, não deve ser superior a 30% da renda familiar.

Outra modalidade de crédito imobiliário é o financiamento viabilizado pelo SFH - Sistema Financeiro Habitacional (Brasil, Lei N.º 4.380, de 21 de agosto de 1964) ou pelo SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário (Brasil, Lei N.º 9.514, de 20 de novembro de 1997), através de seus agentes financeiros na aquisição ou construção do imóvel. É possível quando o comprador não tem todo recurso financeiro para pagamento integral da compra. Assim, contrata uma das formas de crédito frente a um agente financeiro que irá quitar a compra do imóvel junto ao

vendedor. Esta instituição passa então a emitir parcelas de cobranças mensais para o comprador até a quitação. Durante esse período, o imóvel fica ligado à pessoa que fez a compra, mas não pode ser negociado enquanto a dívida com a instituição financeira não for paga, seja ela por hipoteca ou alienação fiduciária, que de acordo com a legislação brasileira são considerados garantias imobiliárias.

A Alienação Fiduciária (Brasil, art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997) é a transferência da posse de um bem móvel ou imóvel do devedor para o credor para garantir o cumprimento de uma obrigação. A Hipoteca (Brasil, Código Civil, arts. 1.473 a 1.501, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) é um direito real de garantia sobre bens imóveis para o cumprimento de uma obrigação.

Atualmente a escolha tem sido pela Alienação Fiduciária de imóveis, sobretudo porque pode ser contratada por pessoa física e pessoa jurídica em qualquer posição de credor ou devedor, inclusive, por pessoa jurídica não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário.

Além disso, na hipótese de descumprimento do contrato de alienação fiduciária de imóveis, a sua execução (cobrança) dar-se-á toda perante o Cartório do Registro de Imóveis, isto é, fora da via judicial já tão congestionada e lenta (com exceção da ação de reintegração de posse).

Na hipoteca, é obrigatória a execução do contrato pela via judicial que não possui mecanismos para entregar, com celeridade, o capital emprestado pelo credor.

Exemplificando um contrato de alienação fiduciária (cessão do bem em confiança) pelo SFH - Sistema Financeiro Habitacional: Sr. João compra o seu imóvel. Neste momento ele deixa em garantia a propriedade à Instituição (agente ou banco) que forneceu o dinheiro para comprar o imóvel. O Sr. João fica com a posse direta (Brasil, Código Civil, art. 1197, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), e a instituição com a indireta. O Sr. João só terá a propriedade plena sobre o imóvel, ao final do pagamento das prestações do financiamento, ou seja, quando for dada a quitação do saldo financiado.

O SFH - Sistema Financeiro da Habitação possibilita a realização da aquisição da casa própria. Isto se tornou conveniente com a atual situação econômica do país, e, à medida que contratos foram reformulados e tornaram-se completamente diferentes do que eram no passado.

As linhas de crédito imobiliário disponíveis no mercado financeiro podem variar de acordo com: o agente financeiro; a renda familiar; taxa de juros; prazos; origem dos recursos proveniente do SFH (FGTS / SBPE) ou recurso proveniente do SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, onde o crédito habitacional é concedido com recursos dos próprios bancos e as taxas de juros são negociadas livremente entre as partes. Em Junho de 2015 a avaliação em termos de preço dos imóveis negociados pelo SFI devem ser superiores a R\$ 750 mil.

Outra modalidade mais específica é o financiamento direto com a construtora. É uma opção para quem quer adquirir sua casa própria e não consegue fazê-lo por meio das instituições bancárias em função das regras específicas do SFH ou SFI, ou ainda por algum motivo pessoal que dificultou a aprovação junto ao banco. Nesses casos o processo é diferente do adotado pelas instituições financeiras o cliente adquire através de pagamentos diretos para a construtora, em diferentes prazos existentes e com uma documentação básica.

Para exemplificar demonstraremos a forma de utilização dos recursos do FGTS para fins habitacionais e as modalidades de financiamentos mais utilizados pelos agentes financeiros no mercado de aquisição de imóveis novos ou usados.

4.1 UTILIZAÇÃO DO FGTS

A utilização do FGTS na aquisição de moradia própria e demais modalidades previstas em lei, instituído pela CAIXA, na qualidade de agente operador do FGTS, está disponível na rede mundial de computadores da instituição através do Manual “FGTS - Utilização em Moradia Própria”. Este é o instrumento

normativo a ser adotado pelos agentes financeiros integrantes do SFH - Sistema Financeiro da Habitação e pelas administradoras de consórcios, na intermediação do uso do FGTS para aquisição de imóvel residencial urbano. Seja para o pagamento de parte do valor das prestações, na amortização e na liquidação de saldo devedor de financiamento do SFH ou do sistema de consórcios. Este manual está diretamente subordinado à legislação constitucional, trabalhista, civil, penal, comercial, tributária e imobiliária do Brasil. Assim sendo, não é objeto o detalhamento de situação ou circunstância particular, pois estas encontram parâmetro legal definido no ordenamento jurídico nacional, cujo cumprimento é, por força de premissa constitucional, responsabilidade de todo cidadão (MANUAL FGTS, 2014).

A legislação vigente para o FGTS e para o SFH, e as Resoluções do Conselho Curador⁸ do FGTS norteiam as disposições normativas definidas para a utilização do FGTS na aquisição de moradia própria e demais modalidades previstas em lei.

Todas as modalidades previstas na legislação para utilização de FGTS na moradia própria devem ser intermediadas por agente financeiro do SFH e as administradoras de consórcios que poderão intermediar operações de liquidação, amortização ou abatimento de prestação de financiamento habitacional (CAIXA (I),2015).

Compete aos agentes financeiros do SFH e as administradoras de consórcios, nas modalidades em que operarem, viabilizar as operações de utilização do FGTS, prestar o atendimento às partes envolvidas no processo, reunir e manter em arquivo a documentação comprobatória da operação realizada pelo trabalhador.

O FGTS pode ser utilizado nas seguintes operações imobiliárias:

- a) aquisição de imóvel residencial concluído;
- b) aquisição de imóvel residencial em construção;

⁸ O Conselho Curador do FGTS é a instância máxima de gestão e administração do FGTS, é órgão colegiado tripartite, presidido pelo Ministro de Estado do Trabalho e Emprego, composto por representantes dos trabalhadores, dos empregadores e do Governo Federal, conforme estabelecido pelo art. 3º da Lei 8.036, de 1990, sendo 12 (doze) representantes do Governo Federal, e 12 (doze) representantes da Sociedade Civil, entre trabalhadores e empregadores.

- c) amortização ou liquidação de saldo devedor ou pagamento de parte do valor da prestação de financiamento concedido regularmente.

As modalidades aquisição de imóvel residencial concluído e em construção podem ser realizadas com ou sem financiamento, dentro ou fora do SFH, conforme legislação vigente.

4.1.1 Requisitos para Utilização do FGTS

A seguir serão listados os principais requisitos para utilização do saldo da conta vinculada do FGTS, de forma sintética, por parte do comprador, do imóvel e seus impedimentos; para maiores informações deverá ser consultado o manual disponibilizado no *website* da CAIXA⁹, e também verificar se não há versão mais atualizada da consultada e datada de 22 de abril de 2014 (MANUAL FGTS, 2014, 17 a 43).

4.1.1.1 Comprador

- É necessário ter no mínimo três anos de trabalho sob o regime do FGTS, mesmo que em períodos ou empresas diferentes.
- Não possuir financiamento ativo no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em qualquer parte do País.
- Não poderá ser possuidor, promitente comprador, proprietário, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial urbano, concluído ou em construção, no município onde mora ou onde exerce

⁹ CAIXA – Caixa Econômica Federal é um banco público orientado para o desenvolvimento econômico e social do país, é também o agente operador dos recursos do FGTS.

seu trabalho principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana.

- As prestações do financiamento devem estar quitadas (em dia), na data em que pedir para usar o FGTS.
- Deve ser titular ou coobrigado no financiamento objeto de pagar parte do valor das prestações.

4.1.1.2 Imóvel

- Valor da avaliação deve ser de até R\$ 750.000,00 para os Estados de MG, RJ, SP e DF e de até R\$ 650.000,00 para os demais Estados.
- Se construção em terreno próprio, verificar ser a propriedade do terreno do proponente objeto da construção do imóvel.
- Ser residencial urbano;
- Destinar-se à moradia do titular;
- Apresentar, na data de avaliação final, plenas condições de habitabilidade e ausência de vícios de construção.
- Estar a Matrícula do Imóvel no Registro de Imóveis competente e sem registro de gravame que resulte em impedimento à sua comercialização.
- No caso de aquisição de terreno e construção em andamento, não ter sido objeto de utilização do FGTS, há menos de 03 (três) anos.

4.1.2 Impedimentos

Os impedimentos são: não pode ser Imóvel comercial; não é liberado para reforma ou aumentar o imóvel; na compra de terrenos sem construção ao mesmo tempo; na compra material de construção; na aquisição de imóveis residenciais para familiares, dependentes ou com outras pessoas; é vedado o uso do FGTS para pagamento de taxas, impostos e demais despesas na aquisição ou portabilidade do crédito habitacional; é vedado ainda o uso do FGTS para o pagamento de eventuais despesas incorridas pelo serviço de intermediação do saque nas modalidades de amortização, liquidação e pagamento de parte de prestação (MANUAL FGTS, 2014).

4.1.3 Tarifas para utilização do FGTS

Os Agentes Financeiros, pela prestação de serviço referente à intermediação das operações de movimentação da conta vinculada do FGTS para aquisição de imóvel residencial, concluído ou em construção, sem financiamento associado, observam, a partir de 22/05/2010, os seguintes limites máximos de tarifa: até 0,16% a 0,32% do valor máximo de avaliação de imóvel estabelecido pelo CMN no âmbito do SFH (MANUAL FGTS, 2014, 14 e 15).

4.2 CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

De acordo com a cartilha Consórcio a Arte de Poupar da ABAC - Consórcio é a modalidade de compra baseada na união de pessoas - físicas ou jurídicas - em grupos, com a finalidade de formar poupança para a aquisição de bens imóveis. A

formação desses grupos é feita por uma Administradora de Consórcios, autorizada e fiscalizada de acordo com a Lei nº 11.795 / 2008¹⁰, conhecida como Lei dos Consórcios, pelo Banco Central do Brasil que é a autoridade competente para normatizar e fiscalizar o Sistema de Consórcios no Brasil (ABAC, 2015).

Nesse sistema, o valor do bem ou serviço é diluído em um prazo predeterminado, e todos os integrantes do grupo contribuem ao longo desse período. Mensalmente (ou conforme estipulado em contrato), a administradora os contempla, por sorteio ou lance, com o crédito no valor do bem ou do serviço contratado, até que todos sejam atendidos.

As principais características do consórcio: parcelamento integral; diversidade de prazos para pagamentos; poder de compra à vista; possibilidade mensal de obter o crédito por meio de sorteio; possibilidade de acelerar a contemplação por meio de lances; oportunidade de formar e ampliar patrimônio; flexibilidade do uso do crédito.

Para quem quer adquirir, construir, reformar e/ou ampliar seu imóvel, residencial ou comercial, novo ou usado, ou ainda casa de campo, de praia, sítio ou fazenda, pode fazê-lo comprando um consórcio imobiliário. O comprador escolhe o valor da carta de crédito dentro das tabelas ofertadas pela administradora com parcelas adequadas ao seu orçamento. Assim é fundamental pesquisar as taxas de administração no mercado. Após a compra deve-se aguardar a contemplação em um sorteio, ou então ofertar lances fixos ou livres (CONSÓRCIO CAIXA, 2015).

A principal vantagem do consórcio em relação ao financiamento é que não existe empréstimo bancário e, portanto, não há taxas de juros. Existe o pagamento de taxas à administradora do consórcio para remunerar seus serviços e compor um fundo de reserva (fundo de segurança para garantir a continuidade do grupo), além de um seguro de vida para o participante. O consórcio em geral é utilizado principalmente por quem não paga aluguel ou não tem pressa na compra de um imóvel.

A desvantagem é que o crédito para adquirir o bem não é recebido imediatamente, como no financiamento. É preciso aguardar a contemplação por

¹⁰ Brasil Lei n.º 11.795 / 2008 – Dispõe sobre o Sistema de Consórcio. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11795.htm> Acesso em: 10.04.2015.

sorteio ou lance. No caso de consórcio de imóveis, em que os prazos de pagamento são longos, pode-se ter que esperar até mais de 10 anos para ser contemplado e receber seu crédito. Outra possível desvantagem do consórcio é a perda do poder de compra da carta de crédito. A valorização dos imóveis em geral é superior ao INPC¹¹ - Índice Nacional de Preços ao Consumidor, que corrige o valor da carta de crédito. Assim, em poucos anos, uma carta de R\$ 500 mil, por exemplo, pode contemplar imóveis com padrão inferior ao desejado pelo mutuário.

No consórcio imobiliário até a aquisição do imóvel não é necessária à comprovação de renda, mas uma vez contemplado, é necessária a realização da avaliação de crédito com base na renda familiar, de modo similar ao financiamento imobiliário.

Assim como no financiamento, no consórcio o comprador também pode utilizar o seu FGTS para complementar o valor da compra do imóvel ou ofertar lance, obedecendo às regras estabelecidas pelo fundo.

Segundo a reportagem “Consórcio ou financiamento: qual é o mais barato para comprar sua casa? Camargo, 2015 cita um exemplo comparativo entre simulações de financiamento e um consórcio, fornecendo uma melhor ideia das diferenças entre financiamento e consórcio na compra de um imóvel de R\$ 500 mil, que segundo cálculos do diretor-executivo da ANEFAC (Associação Nacional dos Executivos de Finanças, Administração e Contabilidade), Miguel Ribeiro de Oliveira, financeiramente o consórcio é melhor do que o financiamento. “Já era mais barato e com a subida dos juros a vantagem aumentou”. Para os cálculos, foi considerado um custo de financiamento de 11% ao ano. Já os custos do consórcio foram taxa de administração de 17% (dividida pelo prazo total do consórcio), fundo de reserva de 1% (também considerado o prazo integral do consórcio) e correção pelo INPC de 5% ao ano.

Segundo a ABAC (Associação Brasileira de Administradoras de Consórcio), esses custos são considerados atualmente como valor médio de mercado.

Preço final de um imóvel de R\$ 500 mil (prazo de 120 meses):

¹¹ INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor é medido pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) desde setembro de 1979. Ele é obtido a partir dos Índices de Preços ao Consumidor regionais e tem como objetivo oferecer a variação dos preços no mercado varejista, mostrando, assim, o aumento do custo de vida da população.

a) Financiamento (pelo SAC)

- Primeira parcela: R\$ 8.750,00
- Última parcela: R\$ 4.410,54
- Total do financiamento: R\$ 789.632,62

b) Financiamento (pela tabela price)

- 120 parcelas mensais: R\$ 6.729,96
- Total do financiamento: R\$ 807.595,20

c) Consórcio

- Primeira parcela: R\$ 4.916,67
- Última parcela: R\$ 7.627,37
- Total do financiamento: R\$ 742.095,89

A conclusão é que o consórcio sai mais barato do que o financiamento pelo SAC e pela tabela Price. O financiamento pelo SAC tem um custo adicional de R\$ 47.536,73 (6,41% mais caro do que o consórcio). Já o financiamento pela tabela Price custa R\$ 65.499,31 (8,83% mais caro do que o consórcio).

Ao observar a comparação nota-se que o consórcio pode ser mais vantajoso, mas é preciso ser contemplado para receber o crédito.

Se o comprador deseja sair do pagamento de alugueis, o consórcio pode não ser uma boa opção, pois enquanto não for contemplado terá de pagar tanto o aluguel, quanto a prestação do consórcio. Por outro lado, se o comprador ainda mora com os pais, por exemplo, e não paga aluguel, o consórcio pode ser uma boa opção para adquirir um imóvel.

4.3 SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

O SFH foi criado e regulamentado no Brasil pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Ele rege a maioria dos financiamentos imobiliários que ocorrem no país. Emprega recursos das contas de poupança, ou repassados pelo FGTS, no financiamento da aquisição e construção de imóveis residenciais.

Além de outras linhas de crédito, o SFH possui o PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida que contempla imóveis no valor de até R\$ 190 mil na região metropolitana de São Paulo, na cidade do Rio de Janeiro e no Distrito Federal, e de até R\$ 170 mil nas demais capitais e localidades (CAIXA (K), 2015).

Para prover o crédito, o SFH utiliza, por exemplo, recursos do FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ou da poupança através do SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, sendo que em Junho/15 os imóveis contratados pelo SFH devem ter valor de avaliação¹² de até R\$ 750 mil; o financiamento pode chegar a 90% do valor do imóvel e o custo efetivo máximo não pode ultrapassar 12% ao ano, incluindo juros, comissões e outros encargos.

¹² Valor de Avaliação - avaliação de imóvel pela engenharia da instituição ou empresa terceirizada contratada para esta finalidade, onde será definido o valor do imóvel e se o mesmo tem condições de ser aceito como garantia da operação pretendida.

4.3.1 CCFGTS - Carta de Crédito FGTS

A CCFGTS – Carta de Crédito FGTS é uma linha de crédito com recursos financeiros oriundos do FGTS, destinados à concessão de financiamentos de imóveis residenciais situados em áreas urbanas ou rurais, destinados a população com renda familiar mensal bruta de até R\$ 4.300,00. Nos financiamentos vinculados a imóveis situados em municípios integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes, municípios-sede de capitais estaduais, ou municípios com população igual ou superior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) habitantes, o limite de renda é de R\$ 5.400,00 (CAIXA (C), 2015).

As modalidades da CCFGTS são: aquisição de unidade habitacional; construção de unidade habitacional; conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional; aquisição de lote urbanizado; e aquisição de material de construção.

O comprador deve ter mais de 18 anos ou ser emancipado com 16 anos completos; ser brasileiro ou possuir visto permanente no país; possuir capacidade civil e de pagamento; o nome do comprador não pode estar em cadastros de devedores, como SERASA; assim como não deve ser proprietário, cessionário, estar comprometido ou ter direito de compra de outro imóvel residencial urbano, concluído ou em construção em um dos locais a seguir (no município de domicílio, incluindo os limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana; no município de exercício de ocupação principal, incluindo os limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana; no município onde pretende fixar residência); ao comprador não é permitido ter financiamento ativo nas condições estabelecidas para o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em qualquer parte do País; a prestação não pode ser maior que 30% da sua renda familiar mensal bruta; o comprador não pode ter recebido desconto do FGTS em outro financiamento habitacional; a garantia do financiamento é a alienação fiduciária do imóvel. O imóvel deve ser utilizado para sua moradia.

4.3.2 Minha Casa Minha Vida – MCMV

O Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV oferece condições atrativas para o financiamento de moradias nas áreas urbanas e rurais, para famílias de baixa renda. Pode haver parceria entre estados, municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos (CAIXA (K), 2015).

O Financiamento pode ser realizado a partir de 10% de entrada e 90% parcelado, em até 30 anos. O programa oferece condições de pagamento e taxas de juros de acordo com a renda da sua família para financiar a compra de imóvel novo em área urbana ou ainda a construção e reforma de moradias em área urbana e rural. Este programa tem atendimento especializado, taxas de juros especiais e subsídios de acordo com cada tipo de financiamento.

4.3.2.1 Público Alvo do PMCMV

Existem duas faixas de rendas contempladas no PMCMV:

a. **Famílias com renda até R\$ 1.600,00:** onde o financiamento é de 120 meses, com prestações mensais de 5% da renda bruta familiar, sendo o valor mínimo da parcela de R\$ 25,00. Para a contratação é preciso inscrição na prefeitura da cidade ou em uma entidade organizadora para o processo de seleção. A garantia para o financiamento é a alienação fiduciária.

b. **Famílias com renda entre R\$ 1.600,00 até R\$ 5.500,00:** o financiamento é realizado em até 360 meses, com o mínimo de 10% de entrada e 90% parcelado, com prestações mensais de até 30% da renda familiar. Pode-se contratar por meio de uma entidade organizadora, ou de forma individual. Para tanto é necessário comparecer direto em uma Agência da CAIXA ou em um

Correspondente Caixa Aqui¹³. A garantia para o financiamento é a alienação fiduciária.

4.3.2.2 Avaliação Cadastral PMCMV

As famílias selecionadas pelas prefeituras e validadas através da avaliação de cadastro pela Caixa serão comunicadas sobre a data do sorteio das unidades e da assinatura do contrato de compra e venda do imóvel.

No caso de atendimento direto na agência da CAIXA ou no Correspondente Caixa Aqui, a CAIXA recebe e analisa a documentação e a documentação do imóvel escolhido e apresenta as condições para o financiamento.

Após a aprovação e validação do cadastro é feita a assinatura do contrato de financiamento. A prestação não pode ser maior que 30% da renda familiar mensal.

4.3.3 Carta de Crédito SBPE

A carta de crédito SBPE é o tipo de financiamento imobiliário que utiliza os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo para facilitar a aquisição de imóveis residenciais novos ou usados (CAIXA (G,H), 2015).

Esta linha de crédito permite que o investidor parcele a aquisição da casa própria em até 30 anos. A carta de crédito SBPE pode ou não estar enquadrada nas condições estabelecidas pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), dependendo dos valores do imóvel e do financiamento a ser adquirido. O investidor pode financiar

¹³ Correspondente Caixa Aqui - empresa ou estabelecimento comercial legalmente constituído, cujo negócio principal seja aderente aos produtos e/ou serviços da CAIXA, e não lhes sejam concorrentes.

até 90% do valor do imóvel desde que opte por um empréstimo com taxas de juros pós-fixadas ou, até 70% no caso de empréstimos com taxas de juros pré-fixadas. O valor de cada parcela não pode comprometer mais do que 30% da renda familiar do investidor.

O comprador deve ter mais de 18 anos ou ser emancipado com 16 anos completos; deve ser brasileiro ou possuir visto permanente no país; deve possuir capacidade civil e de pagamento; o comprador não pode estar em cadastros de devedores, como SERASA/SPC; a prestação não pode ser maior que 30% da renda familiar mensal bruta; a garantia do financiamento é a alienação fiduciária do imóvel.

4.5 SFI - SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO

O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, é um conjunto de normas legais que regulam a participação de instituições financeiras (caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e companhias hipotecárias) e não financeiras (companhias securitizadoras) na realização de operações de financiamento de imóveis residenciais e comerciais, com a efetiva garantia de retorno dos capitais emprestados (Brasil, Lei N.º 9514, de 20 de novembro de 1997).

Os recursos captados no âmbito do SFI são destinados a financiar as operações imobiliárias resultantes da livre negociação entre as partes, tendo em conta as condições praticadas no mercado, sem qualquer subsídio, incentivo ou interferência governamental.

A principal fonte de recursos do SFI são os grandes investidores que possuem ativos expressivos, muitas vezes não só no Brasil, como em outros países. No Brasil, esses ativos somam bilhões de reais e são aplicados em investimentos que proporcionem uma razoável lucratividade, mas, sobretudo segurança efetiva para o retorno dos capitais investidos. Por sua vez, a securitizadora utiliza esses recursos para a compra de outros créditos imobiliários junto às entidades

financiadoras, as quais, desse modo, serão estimuladas a incrementar a concessão de financiamentos para a aquisição ou a produção de imóveis residenciais ou comerciais.

Com a geração de novos recursos a liberdade para operar fora das regras SFH, o novo modelo de financiamento imobiliário permite que pessoas físicas e jurídicas obtenham, com muito mais facilidade, crédito para imóveis, contribuindo para o desenvolvimento da construção civil, o emprego, a renda e o aumento da massa de tributos no País.

Qualquer pessoa física ou jurídica pode pleitear um financiamento no âmbito do SFI ou investir em CRI's¹⁴. Comprovada sua capacidade de amortizar o empréstimo, pode obter financiamentos para aquisição de residências, lojas, escritórios e outras edificações de natureza industrial, comercial ou voltada para a prestação de serviços.

¹⁴ CRI's - Certificado de Recebíveis Imobiliários é um título de renda fixa baseado em créditos imobiliários (pagamentos de contraprestações de aquisição de bens imóveis ou de aluguéis), emitido por sociedades securitizadoras.

5 SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

A evolução do financiamento ocorre de acordo com o sistema de amortização escolhido pelo cliente, este sistema possui uma particular forma de cálculo da prestação.

Todos os sistemas de amortização de financiamentos se utilizam de idêntico mecanismo, que é o pagamento em prestações, independente dos prazos, compostas por uma parte que se refere ao pagamento de juros e outra destinada à amortização da dívida. Além disso, existem seguros e taxa de administração.

Segundo a reportagem “Entenda os principais tipos de financiamento imobiliário” (INFOMONEY, 2014). Os agentes financeiros que operam com financiamento bancário oferecem ao cliente optar por um dos sistemas abaixo:

- Sistema Francês de Amortização – Tabela Price
- Sistema de Amortização Constante – SAC
- Sistema de Amortização Crescente – SACRE
- Sistema de Amortização Misto – SAM

5.1 SISTEMA FRANCÊS DE AMORTIZAÇÃO – TABELA PRICE

O Sistema Price é, talvez, o mais popular em todo o mundo, mas tem sido cada vez menos utilizado no Brasil. Na Tabela Price, as prestações são fixas (se as taxas de juros forem pré-fixadas), os juros decrescentes e as amortizações crescentes. Num país com histórico de altas taxas de inflação, a Tabela Price foi adaptada e foram adotados indexadores para reajustar as prestações em função do aumento dos preços. Em outras palavras, as prestações não são mais fixas e sim variam de acordo com a inflação. A TR -Taxa Referencial, é uma das mais utilizadas e trata-se de um indicador pós-fixado, divulgado após o fechamento do contrato de financiamento. A TR serve para reajustar o saldo devedor. Se o devedor não tiver

seu salário reajustado na mesma proporção de sua dívida, é provável que ele enfrente grandes dificuldades no futuro para quitar suas obrigações. A prestação da Tabela Price pode consumir uma parcela cada vez maior da sua renda se ele não tiver aumentos salariais no período. Essa é, portanto, a maior desvantagem do Sistema Price.

De acordo com Scavone (1999), a Tabela Price é um sistema de amortização inacessível ao homem médio em razão da sua complicada fórmula matemática. Estas complicações valem tanto para a apuração do valor das prestações como do mecanismo de funcionamento das amortizações. Além disso, mascara o preço real pretendido pelos credores, principalmente nos contratos relacionados às compras e financiamentos de imóveis.

5.2 SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE - SAC

No sistema SAC, Sistema de Amortização Constante, como o próprio nome diz, as amortizações são constantes. O que variam são os juros, e as prestações, que diminuem ao longo do contrato. Como as parcelas no início são maiores, o devedor amortiza mais rápido a dívida e paga um montante de juros menor. Além disso, o fato de as maiores prestações serem no começo do contrato existe maior segurança de que a dívida será paga.

5.3 SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CRESCENTE – SACRE

O Sistema de Amortização Crescente é uma variante do Sistema SAC. As prestações quanto aos juros e amortização geralmente permanecem fixas por 12

meses. Nesse tipo de sistema há também reajuste pela TR, especialmente do saldo devedor para o pagamento de juros. O Sistema SACRE implica numa prestação inicial alta. Por outro lado, esse valor vai diminuindo, facilitando a vida financeira do devedor no longo prazo. As amortizações vão subindo, ao passo que os juros caem ao longo dos anos, uma vez que o saldo devedor diminui sempre.

5.4 SISTEMA MISTO – SAM

De acordo com o site O Sistema de Amortização Misto é um misto do Sistema de Amortização Constante (SAC) com o Sistema Francês – Price, ou ainda outras possibilidades como SAC X SACRE, SACRE x PRICE.

Esse sistema misto se caracteriza pelo fato de que a prestação pode ser igual à média aritmética entre as prestações dos dois sistemas.

Como as prestações do SAM são as médias aritméticas dos dois sistemas (SAC e Price), os juros, a cota de amortização e o saldo devedor também são suas médias aritméticas.

6 ENQUADRAMENTO NA LINHA DE CRÉDITO

As linhas de crédito no mercado imobiliário variam de acordo com o valor do financiamento, poder aquisitivo da família, prazo do financiamento e do sistema de amortização escolhido.

Quem está interessado em contratar um financiamento deve ter consciência de que as parcelas do crédito não podem ser superiores a 30% da renda bruta mensal das pessoas envolvidas na compra do imóvel. Essa regra determina o valor do imóvel que o cliente "pode" adquirir. Segundo a reportagem "Antes de financiar, compare o custo do crédito" (MAGALHAES, 2014), as simulações feitas pelo economista e professor Jose Dutra Vieira Sobrinho mostram que, para financiar R\$ 400 mil, é preciso ter renda mensal familiar de cerca de R\$ 14 mil (pelo SAC, modalidade que prevê redução progressiva das prestações). A comprovação de renda normalmente é feita por meio de holerites ou de extratos previdenciários (no caso de aposentados).

No final de 2014, e nos primeiros meses de 2015, houve uma modificação nas taxas de juros imobiliários provocados pela retirada de recursos das cadernetas de poupança. Em algumas instituições, os percentuais subiram até um ponto percentual ao ano, como resultado, entre outros motivos, do aumento da taxa básica de juros e da restrição na concessão de crédito.

Até março de 2015 a CAIXA financiava no SFH 90% do preço de um imóvel de até R\$ 750 mil, atualmente financia no máximo 80% para imóveis novos e 50% no caso de imóveis usados. Os bancos privados e o estatal Banco do Brasil ainda oferecem as mesmas condições e podem ser uma opção. Essas condições podem retornar aos patamares dos anos anteriores na medida do aumento dos recursos em poupança.

6.1 CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO NOS PRINCIPAIS BANCOS

Na TABELA 1 são apresentadas as condições de financiamento imobiliário dos principais bancos do país, com suas taxas em % ao ano, prazo máximo em anos, para imóveis até R\$ 750 mil (SFH), imóveis acima de R\$ 750 mil (SFI), e ainda o valor mínimo da entrada em % do imóvel exigido por cada instituição.

TABELA 1 – CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NOS PRINCIPAIS BANCOS

TAXAS E PRAZOS

Confira as condições de financiamento imobiliário nos principais bancos do país

Bancos	Imóveis até R\$ 750 mil (em % ao ano + TR)	Imóveis acima de R\$ 750 mil (em % ao ano + TR)	Prazo máximo	Valor mínimo da entrada (em % do imóvel)
Caixa	de 8 a 9,15	de 8,8 a 9,2	35 anos	10
Santander	de 9,1 a 10	de 9,1 a 10,5	35 anos	20
HSBC	depende do relacionamento com o cliente	depende do relacionamento com o cliente	30 anos	10
Bradesco	9,2	9,2	30 anos	20
Banco do Brasil	de 7,9 a 9,3	de 9,5 a 10,5	30 anos	10
Itaú Unibanco	depende do relacionamento com o cliente	depende do relacionamento com o cliente	30 anos	20

CUSTOS

Veja os juros anuais e o custo efetivo total do financiamento imobiliário

CONDIÇÕES

RENTA BRUTA MENSAL FAMILIAR R\$ 10 mil
AMORTIZAÇÃO SAC*

TAXAS Caixa Econômica Federal

PRAZO 35 anos

IDADE DO INTERESSADO 40 anos

	Imóvel de R\$ 190 mil**	Imóvel de R\$ 500 mil	Imóvel de R\$ 750 mil	Imóvel de R\$ 1 milhão
1ª prestação	R\$ 1.482	R\$ 2.885	R\$ 2.873	R\$ 2.928
Última prestação	R\$ 503	R\$ 727	R\$ 720	R\$ 690
Entrada	R\$ 19 mil	R\$ 207 mil	R\$ 460 mil	R\$ 712 mil
Valor do financiamento	R\$ 171 mil	R\$ 293 mil	R\$ 289 mil	R\$ 288 mil
Juros (ao ano + TR)	6,86%	8,75%	8,75%	9,1%
Custo Efetivo Total	7,7%	9,83%	9,9%	10,26%

*Sistema de Amortização Constante (parcelas decrescentes)
Interessado entre no programa Minha Casa, Minha Vida

**Consideramos renda mensal de R\$ 5 mil e prazo de 30 anos para que o
Fontes: bancos e economista José Dutra Vieira Sobrinho

TAXAS E PRAZOS

Confira as condições de financiamento imobiliário nos principais bancos do país

Bancos	Imóveis até R\$ 750 mil (em % ao ano + TR)	Imóveis acima de R\$ 750 mil (em % ao ano + TR)	Prazo máximo	Valor mínimo da entrada (em % do imóvel)
Caixa	de 8 a 9,15	de 8,8 a 9,2	35 anos	10
Santander	de 9,1 a 10	de 9,1 a 10,5	35 anos	20
HSBC	depende do relacionamento com o cliente	depende do relacionamento com o cliente	30 anos	10
Bradesco	9,2	9,2	30 anos	20
Banco do Brasil	de 7,9 a 9,3	de 9,5 a 10,5	30 anos	10
Itaú Unibanco	depende do relacionamento com o cliente	depende do relacionamento com o cliente	30 anos	20

CUSTOS

Veja os juros anuais e o custo efetivo total do financiamento imobiliário

CONDIÇÕES

RENTA BRUTA MENSAL FAMILIAR R\$ 10 mil

AMORTIZAÇÃO SAC*

TAXAS Caixa Econômica Federal

PRAZO 35 anos

IDADE DO INTERESSADO 40 anos

	Imóvel de R\$ 190 mil**	Imóvel de R\$ 500 mil	Imóvel de R\$ 750 mil	Imóvel de R\$ 1 milhão
1ª prestação	R\$ 1.482	R\$ 2.885	R\$ 2.873	R\$ 2.928
Última prestação	R\$ 503	R\$ 727	R\$ 720	R\$ 690
Entrada	R\$ 19 mil	R\$ 207 mil	R\$ 460 mil	R\$ 712 mil
Valor do financiamento	R\$ 171 mil	R\$ 293 mil	R\$ 289 mil	R\$ 288 mil
Juros (ao ano + TR)	6,86%	8,75%	8,75%	9,1%
Custo Efetivo Total	7,7%	9,83%	9,9%	10,26%

*Sistema de Amortização Constante (parcelas decrescentes)
interessado entre no programa Minha Casa, Minha Vida

**Consideramos renda mensal de R\$ 5 mil e prazo de 30 anos para que o
Fontes: bancos e economista José Dutra Vieira Sobrinho

FONTE: FOLHA DE SÃO PAULO / UOL, 2015.

6.2 TAXAS DE JUROS POR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

A TABELA 2 apresenta as taxas de juros de financiamento bancários das principais instituições financeiras que atuam no crédito imobiliário apontadas pelo Banco Central do Brasil, com base no mês de Abril de 2015 (BACEN, 2015).

TABELA 2 - TAXAS DE JUROS DE FINANCIAMENTOS BANCÁRIOS

Posição	Instituição	Taxas de juros	
		% a.m.	% a.a.
1	BCO DO BRASIL S.A.	0,50	6,15
2	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	0,59	7,34
3	BCO DO EST. DE SE S.A.	0,63	7,86
4	BCO BANESTES S.A.	0,66	8,18
5	BCO CITIBANK S.A.	0,67	8,37
6	BRB - BCO DE BRASÍLIA S.A.	0,70	8,74
7	APE POUPEX	0,71	8,92
8	BCO BRADESCO S.A.	0,72	8,94
9	HSBC BANK BRASIL SA BCO MULTIP	0,72	8,94
10	BCO DO ESTADO DO RS S.A.	0,72	9,02
11	BCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	0,74	9,30
12	ITAÚ UNIBANCO BM S.A.	0,79	9,96

FONTE: BACEN, ABRIL 2015

Foram realizadas pesquisas de financiamentos nos sites dos principais bancos em função da concentração do volume de negócios imobiliários (Caixa, Banco do Brasil, Santander, Hsbc, Itaú e Bradesco), entre os dias 21 a 26 de maio de 2015, para acompanhamento relativo a taxas e prazos ofertados pelos agentes financeiros e suas respectivas simulações aplicadas dentro da renda para cada opção possível de financiamento.

Nestas simulações foram consideradas três faixas, sendo que para cada faixa uma planilha resumo:

- Planilha 1 - SFH com recursos MCMV / FGTS
Para Imóvel até R\$ 170 mil;
- Planilha 2 - SFH com recursos SBPE
Para Imóvel até R\$ 650 mil;
- Planilha 3 - SFI com recursos das Instituições Financeiras.
Para Imóvel superior a R\$ 650 mil.

Planilha 1 - Resumo das Simulações de Financiamentos Imobiliários - SFH Imóveis até R\$170 mil - Sistema SAC / PRICE

Resumo das Simulações de Financiamentos Imobiliários - SFH Imóveis até R\$170 mil - Sistema SAC / PRICE							
B A S E	Base / Banco	CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Valor Imóvel	R\$ 163.000,00	R\$ 163.000,00	R\$ 163.000,00	R\$ 163.000,00	R\$ 163.000,00	R\$ 163.000,00
	Valor Financiamento	R\$ 146.700,00	R\$ 146.700,00	R\$ 146.700,00	R\$ 146.700,00	R\$ 146.700,00	R\$ 146.700,00
	Valor da Entrada	R\$ 16.300,00	R\$ 16.300,00	R\$ 16.300,00	R\$ 16.300,00	R\$ 16.300,00	R\$ 16.300,00
	% Entrada	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
		CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Taxa Juros	6,66%	6,87%	10,40%	9,80%	10,60%	11,00%
	CET	8,23%	8,91%	11,95%	11,58%	11,92%	12,20%
	Classificação	1	2	4	3	5	6
		CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Tarifa Processo Avaliação	R\$ 2.200,00	R\$ 2.130,00	R\$ 2.550,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.490,00	R\$ 3.200,00
S A C	Composição PMT	CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Principal	814,19	829,83	1.224,49	1.157,05	1.237,01	1.281,36
	Juros	407,50	407,50	407,50	407,50	407,50	407,50
	Seguro (FGHAB / MIP / DF	52,78	60,30	64,03	76,88	83,52	67,13
	TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tarifa Adm Contrato	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	Valor 1ª Prestação	R\$ 1.299,47	R\$ 1.322,63	R\$ 1.721,02	R\$ 1.666,43	R\$ 1.753,03	R\$ 1.780,99
	Valor 360ª Prestação	R\$ 409,76	R\$ 451,01	R\$ 457,98	R\$ 438,28	R\$ 435,94	R\$ 455,97
	Valor Total Pago	R\$ 326.428,75	R\$ 350.744,52	R\$ 395.000,00	R\$ 399.818,96	R\$ 398.602,13	R\$ 402.581,95
P R I C E	Composição PMT	CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Principal	128,37	123,37	64,63	72,69	63,26	58,55
	Juros	815,04	839,86	1.224,82	1.157,10	1.237,17	1.281,18
	Seguro (FGHAB / MIP / DF	52,78	60,30	64,03	76,88	83,52	67,13
	TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tarifa Adm Contrato	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	Valor 1ª Prestação	R\$ 1.021,19	R\$ 1.048,53	R\$ 1.378,48	R\$ 1.331,67	R\$ 1.408,95	R\$ 1.431,86
	Valor 360ª Prestação	R\$ 992,11	R\$ 1.011,97	R\$ 1.338,32	R\$ 1.278,74	R\$ 1.349,56	R\$ 1.388,63
	Valor Total Pago	R\$ 364.035,73	R\$ 372.958,76	R\$ 492.200,27	R\$ 473.846,78	R\$ 501.208,37	R\$ 511.273,39
Fonte : Pesquisas realizadas no site dos bancos em 21/05/2015 :							
Caixa		http://www8.caixa.gov.br/siopiinternet					
Banco do Brasil		https://www42.bb.com.br/portallbb/creditoimobiliario/Proposta					
HSBC		https://www3.hsbc.com.br/HPB-CHM-SIMULADOR					
Santander		https://www.santander.com.br/portal					
Bradesco		http://wspf.bradesco.com.br/CreditoImobiliario					
Itau		https://ww3.itau.com.br/imobline/novolayout/simuladores					

Planilha 2 - Resumo das Simulações de Financiamentos Imobiliários - SFH - Imóveis até R\$ 650 mil - Sistema SAC / PRICE

Resumo das Simulações de Financiamentos Imobiliários - SFH - Imóveis até R\$ 650 mil - Sistema SAC / PRICE							
B A S E S	Base / Banco	CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Valor do Imóvel	R\$ 650.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 650.000,00
	Valor Financiamento	R\$ 520.000,00	R\$ 520.000,00	R\$ 520.000,00	R\$ 520.000,00	R\$ 520.000,00	R\$ 520.000,00
	Entrada	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00
	% Entrada	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
	TAXA DE JUROS / CET	CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Taxa Juros	9,06%	10,40%	10,04%	10,30%	10,80%	11,00%
	CET Total	10,43%	11,89%	10,70%	11,61%	11,50%	11,78%
	Classificação	1	6	2	4	5	3
	TARIFAS	CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Tarifa Processo Avaliação	R\$ 2.200,00	R\$ 7.000,00	R\$ 2.550,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.490,00	R\$ 3.200,00
S A C	Composição PMT	CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Principal	1.444,44	1.444,44	1.444,44	1.444,44	1.444,44	1.444,44
	Juros	3.928,38	4.388,03	4.306,03	4.265,73	4.581,94	4.541,98
	Seguro (FGHAB / MIP / DFI)	192,33	219,80	223,84	265,30	287,42	235,56
	TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tarifa Adm Contrato	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	Valor 1ª Prestação	R\$ 5.590,15	R\$ 6.077,27	R\$ 5.999,31	R\$ 6.000,47	R\$ 6.338,80	R\$ 6.246,98
	Valor 360ª Prestação	R\$ 1.481,96	R\$ 1.546,61	R\$ 1.575,50	R\$ 1.481,43	R\$ 1.482,17	R\$ 1.546,82
	Valor Total Pago	R\$ 1.324.080,68	R\$ 1.478.752,84	R\$ 1.363.437,43	R\$ 1.419.588,72	R\$ 1.422.485,56	R\$ 1.403.244,32
P R I C E	Composição PMT	CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Principal	280,18	211,14	233,15	237,81	203,41	207,54
	Juros	3.928,38	4.506,67	4.306,03	4.265,73	4.581,63	4.541,33
	Seguro (FGHAB / MIP / DFI)	192,33	219,80	223,84	265,30	287,42	235,56
	TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tarifa Adm Contrato	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	Valor 1ª Prestação	R\$ 4.425,89	R\$ 4.962,61	R\$ 4.788,02	R\$ 4.793,84	R\$ 5.097,46	R\$ 5.009,43
	Valor 360ª Prestação	R\$ 4.328,09	R\$ 4.837,46	R\$ 4.659,04	R\$ 4.623,75	R\$ 4.905,55	R\$ 4.868,89
	Valor Total Pago	R\$ 1.582.827,64	R\$ 1.774.195,67	R\$ 1.710.470,03	R\$ 1.708.359,82	R\$ 1.816.285,37	R\$ 1.789.658,62
Fonte : Pesquisas realizadas no site dos bancos em 21/05/2015 :							
Caixa		http://www8.caixa.gov.br/siopiinternet					
Banco do Brasil		https://www42.bb.com.br/portalbb/creditoimobiliario/Proposta					
HSBC		https://www3.hsbc.com.br/HPB-CHIM-SIMULADOR					
Santander		https://www.santander.com.br/portal					
Bradesco		http://wspf.bradesco.com.br/CreditoImobiliario					
Itau		https://www3.itau.com.br/imobline/novolayout/simuladores					

Planilha 3 - Resumo das Simulações de Financiamentos Imobiliários - SFI - Imóveis acima de R\$650 mil - Sistema SAC / PRICE

Resumo das Simulações de Financiamentos Imobiliários - SFI - Imóveis acima de R\$650 mil - Sistema SAC / PRICE							
B A S E S	Base / Banco	CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Valor Imóvel	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00
	Valor Financiamento	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00
	Valor da Entrada	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00
	% Entrada	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
		CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Taxa Juros a.a.	10,99%	18,80%	10,40%	10,30%	11,10%	11,00%
	CET	12,07%	20,16%	11,87%	11,67%	12,07%	12,20%
	Classificação	3	6	2	1	4	5
		CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Tarifa Processo Avaliação	R\$ 2.200,00	R\$ 2.130,00	R\$ 2.550,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.490,00	R\$ 3.200,00
S A C	Composição PMT	CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Principal	2.222,22	2.222,22	2.222,22	2.222,22	2.222,22	2.222,22
	Juros	6.986,67	11.791,05	6.623,26	6.562,35	7.048,23	6.987,67
	Seguro (FGHAB / MIP / DFI)	368,50	421,91	434,28	467,20	520,00	464,40
	TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tarifa Adm Contrato	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	Valor 1ª Prestação	R\$ 9.602,39	R\$ 14.460,18	R\$ 9.304,76	R\$ 9.276,77	R\$ 9.815,45	R\$ 9.699,29
	Valor 360ª Prestação	R\$ 2.267,44	R\$ 2.436,56	R\$ 2.459,06	R\$ 2.265,45	R\$ 2.266,80	R\$ 2.472,16
	Valor Total Pago	R\$ 2.228.858,22	R\$ 3.183.920,60	R\$ 2.158.325,31	R\$ 2.198.435,60	R\$ 2.211.285,48	R\$ 2.190.717,29
P R I C E	Composição PMT	CEF	BB	ITAU	BRADESCO	SANTANDER	HSBC
	Principal	319,29	61,13	358,84	365,90	313,01	319,29
	Juros	6.986,67	11.791,05	6.623,26	6.562,35	7.048,23	6.987,67
	Seguro (FGHAB / MIP / DFI)	368,50	421,91	434,28	467,07	520,00	464,20
	TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tarifa Adm Contrato	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	Valor 1ª Prestação	R\$ 7.699,46	R\$ 12.299,05	R\$ 7.441,38	R\$ 7.420,32	R\$ 7.906,24	R\$ 7.796,16
	Valor 360ª Prestação	R\$ 7.561,59	R\$ 12.279,42	R\$ 7.427,30	R\$ 6.953,25	R\$ 7.787,11	R\$ 7.773,37
	Valor Total Pago	R\$ 2.758.162,80	R\$ 4.426.344,34	R\$ 2.677.529,91	R\$ 2.805.161,13	R\$ 2.834.462,08	R\$ 2.804.517,76
Fonte : Pesquisas realizadas no site dos bancos em 26/05/2015 :							
Caixa		http://www8.caixa.gov.br/siopiinternet					
Banco do Brasil		https://www42.bb.com.br/portalbb/creditoimobiliario/Proposta					
HSBC		https://wwws3.hsbc.com.br/HPB-CHM-SIMULADOR					
Santander		https://www.santander.com.br/portal					
Bradesco		http://wspf.bradesco.com.br/Creditoimobiliario					
Itau		https://www3.itau.com.br/imobiline/novolayout/simuladores					

Cada planilha apresenta uma linha de Financiamento, onde é possível visualizar e comparar a melhor instituição ou agente financeiro que possua o menor Custo Efetivo Total – CET¹⁵ e consequentemente as menores despesas.

Cada planilha apresenta simulações nos sistemas SAC e PRICE:

- Taxas % a.a. de juros;
- CET (Custo Efetivo Total);
- Composição da 1ª parcela (juros, amortização, seguros, taxas);
- Valor da última parcela no período de 360 meses;
- Valor total pago.

Nas simulações das linhas de crédito ofertadas pelo mercado pode-se verificar que quanto menor o valor a ser financiado, melhores são as taxas ofertadas pelas instituições públicas como Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil. À medida que o preço do imóvel sobe há sempre a necessidade de se verificar para cada situação se há algum banco privado com taxas mais competitivas frente aos bancos públicos.

Cabe salientar que as taxas utilizadas nas simulações são conhecidas como taxas de balcão, ou seja, para não clientes. Caso o cliente seja correntista, com conta salário, cheque especial, cartão de crédito e débito automático das parcelas do financiamento, é oferecido descontos nas taxas de juros durante o período que o cliente permanecer com os produtos ou serviços. Essa redução pode variar de 0,1% a 1% na taxa percentual ao ano.

Essas reduções devem ser levadas em consideradas como uma forma de diminuição do valor da parcela mensal. A centralização de operações no mesmo banco para obter vantagens pelo volume de operações ou recursos também dever ser verificada para que não seja necessário aceitar alguma “venda casada” de produtos que não sejam de interesse.

¹⁵ CET – Custo Efetivo Total foi criado pelo Conselho Monetário Nacional - CMN - Resolução n.º 3.517, de 06.12.2007 - para que o consumidor conheça todos os custos de um empréstimo ou financiamento antes de fechar o contrato.

7 ANÁLISE DO CRÉDITO DO FINANCIAMENTO

Uma vez decidido pelo Financiamento Bancário e escolhido o agente financeiro, as próximas etapas - consideradas mais burocráticas - são a apresentação dos documentos necessários para a realização das análises de crédito do financiamento por parte do agente financeiro, verificações junto aos Poderes Público Federal, Estadual e Municipal e ainda do Cartório da Circunscrição do Registro de Imóveis. Este processo tem a finalidade de assegurar a transparência e a fidedignidade dos dados dos envolvidos no financiamento: compradores, vendedores e o imóvel. Assim torna-se possível liberar o financiamento e a carta de crédito.

7.1 CARTA DE CRÉDITO

A Carta de Crédito é a autorização de despesa concedida pelo agente financeiro para aquisição de imóvel ou autorização de compra de imóvel expedida pela administradora de consórcios. Ela é um instrumento que define os valores aprovados que o proponente comprador pode financiar na instituição financeira, com base no comprometimento da renda familiar comprovada - geralmente é de 30%.

Nesta etapa o comprador entrega a documentação necessária para a aprovação da linha de crédito do financiamento bancário, definida de acordo com a renda familiar, prazos e sistema de amortização escolhido, também utilizado pelo consórcio imobiliário na utilização do crédito (CAIXA (E,F), 2015).

- O comprador de posse da carta de crédito pode buscar o imóvel, dentro dos valores aprovados pelo agente financeiro, e localizar no mercado a melhor opção de compra;

- Decidido o imóvel, solicita uma cópia da matrícula do registro do imóvel atualizada, para verificar se os registros estão corretos e se não há nenhum problema ou averbação que impeça a realização do financiamento ou venda.

7.2 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PELO AGENTE FINANCEIRO

Nesta etapa é entregue a cópia da matrícula do imóvel e paga a taxa inicial do contrato. Essa taxa não é passível de devolução, uma vez que tem por finalidade arcar com as despesas na realização da vistoria do imóvel pelo agente financeiro. A vistoria objetiva verificar se o valor do imóvel atende os pré-requisitos e se é compatível com o crédito pretendido, pois, para o banco, o imóvel é a garantia do financiamento e seu valor tem que ser condizente, não havendo áreas não averbadas na matrícula.

Após a vistoria, se o imóvel foi aceito, na continuidade do processo deve-se juntar a documentação dos agora envolvidos o imóvel, vendedores e em alguns casos os complementares dos compradores.

Deve-se verificar junto ao agente financeiro a relação dos documentos necessários, assim como as certidões negativas e cópias autenticadas para a continuidade do processo de financiamento.

8 CONCESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Para concessão do Crédito Imobiliário, neste dossiê, optou-se por seguir o roteiro do maior agente financeiro, que possui mais de 70% das operações habitacionais e também apresentou as menores CET nas simulações efetuadas, a CAIXA. Nesta etapa procurou-se evidenciar os passos a serem trilhados pelo cliente junto a CAIXA ou seu correspondente CAIXA AQUI, desde o atendimento inicial até a finalização com a assinatura do contrato habitacional (CAIXA (E,F), 2015).

8.1 ATENDIMENTO INICIAL

O cliente procura uma agência da CAIXA ou um correspondente CAIXA AQUI, onde será realizado o atendimento inicial com o objetivo de identificar suas necessidades, realizar simulação no sistema habitacional, verificar se as taxas e prazos são compatíveis com a renda e o valor do imóvel pretendido (CAIXA (E,F), 2015).

Eventuais dúvidas são esclarecidas quanto ao valor de entrada. Este poderá ser composto de recursos próprios e ou recursos da conta vinculada do FGTS, de acordo com que determina o manual de uso do FGTS.

O gerente ou correspondente apresenta o resultado prévio da simulação de acordo com as premissas informadas, as tarifas e taxas bancárias que serão cobradas na entrada do processo destinadas a vistoria do imóvel pretendido.

O gerente ou correspondente explica todas as possíveis condições que geram benefícios através da redução da taxa de juros balcão durante a utilização dos produtos ou serviços tais como: conta corrente com crédito de salário, débito

automático das prestações, convênio firmados com empresas, cheque especial, cartão de crédito entre outros.

Então se entrega ao cliente a relação dos documentos necessários MO30344¹⁶ e a ficha cadastro pessoa física MO33005¹⁷ a ser preenchida pelos pretendentes.

8.2 DOCUMENTAÇÃO BÁSICA DO FINANCIAMENTO

Os documentos necessários para o financiamento bancário no que se refere ao imóvel e partes envolvidas compradores e vendedores são:

8.2.1 Do(s) Comprador (es) - PF (Pessoa Física):

- Documento oficial de identificação;
- CPF;
- Comprovante de renda;
- Comprovante de estado civil.

8.2.2 Na Utilização do FGTS:

- Última declaração do imposto de renda e recibo de entrega à Receita Federal do Brasil;

¹⁶ MO30344 - Relação de Documentos CAIXA – CCFGTS, PMCMV, CCSBPE e AMC.

¹⁷ MO33005 - Ficha Cadastro Pessoa Física CAIXA - Atentar para o preenchimento correto das informações (estado civil, CEP, telefone para contato, dados de renda, referências pessoais).

8.2.3 Do Imóvel:

- Certidão atualizada de inteiro teor da matrícula;
- Certidão de ônus da matrícula;
- Cópia do talão do IPTU;
- Certidão de ônus do condomínio emitida pelo síndico.

8.2.4 Do(s) Vendedor (es) – PF (Pessoa Física):

- Documento oficial de identificação;
- CPF;
- Comprovante de estado civil de acordo com a matrícula;
- Comprovante de endereço atualizado.

8.2.5 Do(s) Vendedor (es) – PJ (Pessoa Jurídica)

- Representante legal: documento oficial de identificação empresa Ltda. ou firma individual;
- Documento de constituição e alterações devidamente registradas e certidão simplificada da junta comercial
- Se S/A: Estatuto social e ata de eleição da última diretoria publicada no Diário Oficial;

8.2.6 Documentos Complementares

É facultado ao agente financeiro solicitar documentos adicionais, que venham subsidiar e garantir que a operação traga os menores riscos possíveis para os compradores, da garantia ofertada no caso do imóvel avaliado, e este esteja livre e desembaraço de quaisquer ônus.

Para isto são solicitados os seguintes documentos complementares de cada proponente vendedor / comprador:

- Certidão negativa de débito do INSS¹⁸ ou declaração de dispensa de apresentação da CND¹⁹;
- Certidão conjunta negativa de tributos estaduais ou distritais;
- Certidão de tributos municipais mobiliários;
- Certidão da justiça federal;
- Certidão da justiça do trabalho do local de residência / sede do(s) vendedor (es) e da localização do imóvel;
- Certidão de feitos ajuizados (ações cíveis e executivas fiscais);
- Procuração – acompanhada do CPF²⁰ e Identidade do representante;
- Ficha cadastro ou proposta de financiamento imobiliário;
- Declaração pessoal de saúde – DPS²¹;
- Extrato atualizado da conta vinculada do FGTS;
- Autorização para movimentação de conta vinculada FGTS;
- Certidão CRF²² / FGTS (se vendedor for Pessoa Jurídica);
- Ficha cadastro ou formulário de informações do vendedor;

8.3 RECEPÇÃO DOS DOCUMENTOS

O cliente agenda um horário com o gerente ou seu correspondente onde todos os proponentes (compradores), inclusive cônjuge serão entrevistados para

¹⁸ INSS - Instituto Nacional do Seguro Social (órgão do Ministério da Previdência Social, ligado diretamente ao Governo) é responsável pelos pagamentos das aposentadorias e demais benefícios dos trabalhadores brasileiros que contribuem com a Previdência Social.

¹⁹ CND do INSS é uma Certidão Negativa de Débito específica que comprova a regularidade do sujeito passivo (contribuinte, pagador de impostos) em relação às contribuições previdenciárias e às contribuições devidas, por lei, a terceiros, incluindo as inscrições em Dívida Ativa do INSS.

²⁰ CPF – Cadastro de Pessoa Física - é um banco de dados gerenciado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB que armazena informações cadastrais de contribuintes obrigados à inscrição no CPF, ou de cidadãos que se inscreveram voluntariamente.

²¹ DPS – Declaração Pessoal de Saúde - Ficha Complementar à Proposta de Seguro Compreensivo Habitacional.

²² CRF – Certificado de Regularidade do FGTS - A CAIXA possibilita que você consulte via on-line a situação da sua empresa perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS. Com essa facilidade, quem está em dia com as contribuições devidas pode obter na hora o Certificado de Regularidade do FGTS.

verificação dos dados de acordo com a ficha cadastro, documentos pessoais e informações adicionais necessárias.

Então, existe uma conferência e autenticação das cópias dos documentos apresentados dos compradores de acordo com a relação e informa que outros documentos complementares poderão ser solicitados para verificação de alguma situação excepcional. No caso de utilização do FGTS, é verificado se as condições básicas são atendidas, emite extrato das contas vinculadas do FGTS, solicitam-se as cópias das CTPS – Carteira Trabalho da Previdência Social e dos contratos de trabalho com finalidade de confrontar os dados com os extratos da conta vinculada.

Ainda é apurada a renda dos participantes e confrontada com os documentos apresentados (descritos na ficha cadastro) e atesta-se a originalidade dos documentos de renda, isto pode ser complementado com extratos bancários, extratos do FGTS, declaração do Imposto de Renda Pessoa Física, etc.

Por fim existe uma verificação preliminar na documentação dos vendedores e o confronto com os dados da matrícula atualizada do imóvel em relação aos poderes de efetuar a venda, eventuais anotações e condições descritas na matrícula do imóvel que possam ser impeditivas na continuidade do processo. Então se gera a guia de tarifas iniciais de processo habitacional e encaminha-se a documentação para a área responsável para continuidade do processo habitacional.

8.4 MONTAGEM DO DOSSIÊ OU PROCESSO

Com a cópia da matrícula imóvel e o comprovante das tarifas iniciais pagas, é gerada a solicitação de laudo de avaliação do imóvel informando a localização, proximidades, número da matrícula, endereço, telefone de contato para agendamento da vistoria.

Também é organizada a documentação recebida dos compradores, do imóvel e vendedores, e abrem-se pastas para o dossiê comercial e o processo

habitacional com os documentos, comprovantes recebidos (de acordo com a relação de documentos) e encaminhados para fins da análise do crédito comercial e do crédito imobiliário.

Na etapa de análise de crédito são efetuadas as pesquisas de regularidade cadastral dos compradores nos sistemas de CPF, SIPES²³, CADMUT²⁴, SIACI²⁵ e CONRES²⁶, e dos vendedores nos sistemas SIPES e CONRES, e se o imóvel foi transacionado nos últimos 360 dias, serão necessárias as pesquisas do proprietário anterior.

Existe ainda a atualização dos dados dos participantes (vendedores e compradores) no sistema de cadastro da CAIXA, onde se inclui o e-mail do cliente para acompanhamento online do processo habitacional.

Cabe também efetuar a avaliação de risco para o cliente grupo habitacional. Bem como efetuar a avaliação de risco para cliente comercial.

Por fim verifica-se o laudo de avaliação do imóvel, efetua-se a baixa no sistema e deve-se checar se o imóvel foi aceito como garantia e se o valor é compatível com o crédito pretendido.

Então se efetua a avaliação de risco da operação – operação habitacional.

8.5 ACOMPANHAR O FINANCIAMENTO

Para acompanhar um financiamento deve-se acessar o site :

http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao

²³ SIPES - Sistema de Pesquisa Cadastral da CAIXA;

²⁴ CADMUT - Cadastro Nacional de Mutuários, ou seja, um cadastro geral onde são cadastradas todas as pessoas que adquiriram imóveis por financiamento;

²⁵ SIACI - Sistema Integrado de Administração do Crédito Imobiliário da CAIXA;

²⁶ CONRES - Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com Relacionamento com a CAIXA;

Acionar o link “Acompanhe seu Financiamento”

Ao acionar o link o cliente será direcionado para a seguinte página disponível na Internet:

REDE DE ATENDIMENTO | SOBRE A CAIXA | CAIXA CULTURAL | DOWNLOADS | OUVIDORIA | IMPRENSA | FALE CONOSCO

CAIXA A vida pede mais que um banco

VOCÊ CLIENTE: [ACESSE SUA CONTA](#) [Precisa de ajuda?](#)

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Acompanhamento da Proposta de Financiamento

Você está em: Crédito Imobiliário > Acompanhamento da Proposta de Financiamento

ACOMPANHE SUA PROPOSTA

Instruções de Acesso

- Para acessar, você deve preencher obrigatoriamente todos os campos ao lado com seu CPF ou CNPJ, Data de Nascimento e Número da Proposta.
- Para solicitar ou resgatar o Número da Proposta é necessário cadastrar um e-mail na Agência ou Correspondente responsável e após isso clicar no botão "Solicitar".
- Para saber mais sobre o Acompanhamento de Proposta de Financiamento, [clique aqui](#).

SOLICITAR

Informe os campos abaixo

CPF/CNPJ *

Data de nascimento *

Número da proposta *

CONFIRMAR

* Campos obrigatórios

[SOBRE A CAIXA](#) [SERVIÇOS SOCIAIS](#) [FALE CONOSCO](#) [CAIXA NAS REDES](#)

Ao acessar a página do “**Acompanhe seu Financiamento**” e preencher os itens: n.º do CPF, a Data de Nascimento e o n.º da Proposta, serão visualizadas as principais informações sobre o andamento da proposta, conforme abaixo:

CRÉDITO IMOBILIÁRIO
Acompanhamento da Proposta de Financiamento

Você está em: Crédito Imobiliário > Acompanhamento da Proposta de Financiamento

ACOMPANHE SUA PROPOSTA

ATENÇÃO!
As próximas informações são referentes ao andamento da sua proposta.
Para saber mais, entre em contato com a sua Unidade de Atendimento.

Previsão de assinatura em 03/10/2014

Situação da Proposta
Proposta em andamento.

Avaliação de Crédito
Avaliação de Crédito dos participantes aprovada em 20/06/2014, de acordo com a documentação recebida.
Valor máximo do financiamento aprovado: R\$ 126.000,00.
Capacidade máxima mensal de pagamento: R\$ 1.777,52.

Participantes da Proposta
Todos os participantes obrigatórios do financiamento foram cadastrados.

Imóvel
Avaliação do imóvel foi concluída.
Valor: R\$ R\$ 137.000,00.

FGTS
A proposta não utiliza recursos do FGTS.

Análise Documental
Os documentos dos participantes informados encontram-se aprovados.

VOLTAR

8.5.1 Da Situação da Proposta

Esse quadro exhibe a situação geral da proposta. As informações que podem ser exibidas são:

- Proposta em andamento.
- Proposta aprovada.

Data prevista para assinatura do contrato:

- DD/MM/AAAA.

- Situação da proposta não permite contratação.
- Proposta contratada.

8.5.2 Da Avaliação de Crédito

Esse quadro exhibe o resultado da avaliação de crédito dos proponentes.

As informações que podem ser exibidas são:

- Avaliação de Crédito dos participantes aprovada em DD/MM/AAAA, de acordo com a documentação recebida.
- Valor do financiamento: R\$ X.XXX.XXX,XX.
- Valor máximo do financiamento aprovado: R\$ XXX.XXX,XX
- Capacidade máxima mensal de pagamento: R\$ X.XXX,XX
- O produto contratado não exige avaliação de crédito.
- Sua Avaliação de Crédito não foi aprovada ou está vencida.

Para saber mais, entre em contato com a Agência ou Correspondente CAIXA AQUI responsável pela sua proposta.

8.5.3 Dos Participantes da Proposta

Esse quadro exhibe o resultado do cadastramento de todos os participantes da proposta de financiamento.

As informações que podem ser exibidas são:

- Todos os participantes obrigatórios do financiamento foram informados.

- Cadastramento do(s) participante(s) <tipo de participante> em andamento. Para saber mais, entre em contato com a Agência ou Correspondente responsável pela sua proposta.

8.5.4 Do Imóvel

Esse quadro exibe o resultado da avaliação do imóvel pela engenharia da CAIXA.

As informações que podem ser exibidas são:

- Avaliação do imóvel foi concluída. Valor: R\$ XXX.XXX.XXX,XX
- A avaliação de engenharia do imóvel que você quer financiar está com prazo vencido. Para saber mais, entre em contato com a Agência ou Correspondente CAIXA AQUI responsável pela sua proposta.
- Cadastramento do imóvel em andamento. Para saber mais, entre em contato com a Agência ou Correspondente CAIXA AQUI responsável pela sua proposta.
- A Avaliação de Engenharia do imóvel apresentou restrições para contratação. Para saber mais, entre em contato com a Agência ou Correspondente CAIXA AQUI responsável pela sua proposta.

8.5.5 Do FGTS

Esse quadro exibe o resultado da solicitação do recurso do FGTS que será usado na proposta de financiamento.

As informações que podem ser exibidas são:

- O uso do FGTS na proposta foi aprovado.

- Valor liberado para utilização: R\$ X.XXX.XXX,XX.
- A proposta não utiliza recursos do FGTS.
- Uso do FGTS na proposta em avaliação.
- Valor solicitado: R\$ X.XXX.XXX,XX.
- O valor do seu FGTS não foi liberado para utilização do seu financiamento. Para saber mais, entre em contato com a Agência ou Correspondente CAIXA AQUI responsável pela sua proposta.

8.5.6 Da Análise Documental

Esse quadro exibe o resultado da análise documental de acordo com as normas da CAIXA. Essa análise é feita por uma equipe criada especificamente para essa atividade.

As informações que podem ser exibidas são:

- Validação da documentação dos participantes em andamento.
- Os documentos dos participantes informados encontram-se aprovados.

8.5.7 Informações adicionais da proposta de financiamento

Para obter quaisquer outras informações sobre o andamento da proposta de financiamento deve-se procurar o Correspondente CAIXA AQUI ou Agência onde entregou a documentação.

Serviço de Atendimento ao Consumidor (SAC):

0800-726-0101 Ouvidoria CAIXA: 0800-725-7474

Internet: www.caixa.gov.br.

8.6 O SISTEMA IMOBILIÁRIO E EMISSÃO DA MINUTA

Nesta etapa o agente financeiro, de posse do processo habitacional, com as análises de crédito do cliente comercial e habitacional, acessa o sistema de Crédito Imobiliário e cria a proposta de acordo com as avaliações. Debita o FGTS se necessário no sistema de FGTS. Preenche de acordo com o fluxo da proposta os dados solicitados no Sistema Integrado de Operações Imobiliárias – SIOPI da CAIXA observa a existência de produtos comerciais envolvidos na operação, verifica se já foram avaliados e se as contas correntes ou poupança de vendedores e compradores já estão abertas. Valida as informações e confirma a proposta, efetua as correções se necessárias, e valida novamente. Por fim, informa a data prevista de agendamento da assinatura. Além de emitir a minuta do contrato de compra e venda, uma planilha de evolução, propostas de seguros, e guias de taxas recolhidas a serem autenticadas na data da assinatura, assim como guias do saque do FGTS se houver. Imprime a documentação para a assinatura em quatro vias.

9 ASSINATURA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Concluídos os processos junto ao agente financeiro, são convocados vendedores e compradores para assinatura do contrato de financiamento de compra de venda.

As certidões, que deverão ser apresentadas dentro do prazo de validade, têm a finalidade de comprovar a não incidência de ônus²⁷ sobre o imóvel, a idoneidade dos vendedores e compradores junto aos Poderes Públicos no município do imóvel e de residência dos vendedores. Caso seja município diferente, se faz necessário às certidões de ambos os municípios visando assegurar os interesses dos compradores e do agente financeiro e devem ser mencionadas no contrato de compra e venda.

Para fins de elucidar o presente trabalho estamos anexando cópias dos principais documentos utilizados na assinatura do contrato do financiamento, listados na minuta.

- CONTRATO DE COMPRA E VENDA CAIXA;
- MATRÍCULA IMÓVEL;
- CERTIDÃO DE ÔNUS DO IMÓVEL;
- CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS;
- CÓPIA CARNÊ IPTU;
- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS;
- CERTIDÃO NEGATIVA DO INSS;
- CERTIDÃO NEGATIVA DA RECEITA FEDERAL;
- CERTIDÃO NEGATIVA DO MINISTÉRIO DO TRABALHO;
- CERTIDÃO NEGATIVA DA JUSTIÇA FEDERAL; e
- REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA;

²⁷ A Certidão de Ônus Reais é um documento emitido pelo registro de imóveis e informa se há alguma restrição à fruição de propriedade de um imóvel. Tal certidão declara, por exemplo, se o imóvel está hipotecado ou penhorado.

10 REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O Cartório de Registro de Imóveis - CRI²⁸ realiza serviços importantes que garantem o direito à propriedade das pessoas, bem como outros direitos referentes a imóveis. Somente quem registra uma casa, apartamento, etc. torna-se realmente seu dono, como determina a lei. O CRI é o local onde as pessoas conseguem obter informações seguras sobre a situação jurídica dos imóveis, sejam lotes, casas, apartamentos, lojas, etc.

Assim, toda movimentação relacionada a bens imóveis deve ser registrada no CRI, tal como o contrato de financiamento e seus desdobramentos.

10.1 O REGISTRO DE IMÓVEIS

Além de exprimir o direito de propriedade (garantir que o imóvel realmente pertence a uma pessoa), o CRI retrata o histórico completo de cada bem registrado. Assim, o Cartório tem condições de informar, através de certidões, quais foram os vários donos de determinado imóvel, quem são os atuais proprietários, se existem restrições do mesmo ou se há algo que impeça a compra ou a venda do imóvel. Por essas razões, deve-se consultar o cartório sempre que se for fazer qualquer transação envolvendo imóveis.

A ANOREG - Associação dos Notários e Registradores em sua rede mundial de computadores esclarece que o registro do imóvel deve ser feito no Cartório respectivo da sua localização / circunscrição: bairro, município ou comarca. No CRI são realizados a matrícula, o registro e a averbação dos atos relativos aos bens imóveis.

²⁸ CRI – Cartório ou Circunscrição do Registro Imobiliário.

A ANOREG ainda esclarece algumas definições e procedimentos a serem efetuados para a Matrícula, o Registro e a Averbação a serem realizados no Cartório ou Circunscrição de Registros de Imóveis – CRI, assim como as etapas e cuidados a serem tomados na negociação imobiliária.

A matrícula é como um retrato do imóvel nos livros do Cartório. É o ato que individualiza o imóvel, identificando-o por meio de sua correta localização e descrição. Nela serão feitos os atos de registro e averbação, mostrando o real o estado do imóvel.

O registro é o ato que declara quem é o verdadeiro proprietário do imóvel, ou se a propriedade deste bem está sendo transmitida de uma pessoa para outra. Toda vez que se leva uma escritura de compra e venda ou hipoteca de um imóvel ao Cartório, por exemplo, ela é registrada na matrícula, ou seja, os dados referentes ao negócio que se efetivou são anotados na matrícula do imóvel ao qual diz respeito.

A averbação é o ato que anota todas as alterações ou acréscimos referentes ao imóvel ou às pessoas que constam do registro ou da matrícula do imóvel. São atos de averbação, por exemplo, o Habite-se²⁹, que é expedido pela Prefeitura Municipal, as mudanças de nome, as modificações de estado civil decorrentes de casamento ou divórcio e outros atos. A averbação também é utilizada para os cancelamentos, inclusive os de hipoteca.

Para imóveis cujo valor seja superior a trinta salários mínimos é necessária a formalização da compra e venda através de Escritura Pública³⁰ ou outro contrato que tenha força de documento público, como o Contrato de Financiamento Bancário (SFI ou SFH). Somente com o Registro de tais documentos é que o comprador poderá ser considerado proprietário do imóvel.

O Registro estabelece o direito de propriedade, ou seja, afirma quem é o dono. No Brasil, tanto na compra de um imóvel, ou nos casos de herança, é o Registro que garante a propriedade ao novo dono. Sem o Registro, eventual dívida

²⁹ Habite-se - Vistoria solicitada pelo proprietário do imóvel, a qual é realizada por Profissional do Departamento, que verifica no local se a obra foi concluída em conformidade com o projeto anteriormente aprovado, culminando com a expedição do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras, que corresponde ao habite-se, atesta a regularidade da edificação perante o Município e se trata de documento necessário para averbação da construção no Registro de Imóveis.

³⁰ Escritura Pública - Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

de quem vendeu poderá recair sobre o imóvel, acarretando o risco de ser penhorado. Outro risco é a possibilidade da venda para outras pessoas, já que o comprador original não efetuou a transmissão de propriedade.

10.2 ETAPAS NO REGISTRO DA PROPRIEDADE DE IMÓVEIS URBANOS

1ª. Procurar um tabelionato de confiança para lavratura da escritura, caso não seja financiamento bancário;

2ª. Para lavratura da escritura é preciso a cópia do contrato de compra e venda assinado, documentos pessoais do comprador (RG³¹, CPF, certidão de casamento, etc.), e as certidões da vendedora (atos societários, certidão simplificada da junta comercial ou cartório de registro civil de pessoa jurídica, certidão atualizada do imóvel e certidão de ônus reais, certidões de distribuidores cíveis e criminais estaduais, executivos fiscais municipais e estaduais, certidões de protestos, certidão da justiça do trabalho, certidões da justiça federal, CND³² de tributos federais e dívida ativa da União);

3ª. O tabelionato confecciona a minuta da escritura e encaminha para o comprador e para o vendedor validarem;

Obs.: No caso de financiamento bancário da CAIXA (Caixa Econômica Federal) de posse do contrato de financiamento bancário (SFI ou SFH), não são necessários à lavratura da escritura e apresentação das certidões da vendedora, uma vez que os mesmos são de responsabilidade do agente financeiro e estão de posse da instituição e descritos no teor do contrato. Devem ser reconhecidas as assinaturas, dos compradores, vendedores, gerente e testemunhas para levar o registro no CRI;

4ª. Na sequência o comprador deverá pagar ou recolher as seguintes taxas ou impostos:

³¹ RG = registro geral = carteira de identidade cujo número de registro serve para expedir os demais documentos de um cidadão/ã. Órgão expedidor: em que instituição/local onde foi tirada a sua identidade e UF = unidade de Federação: em que estado do Brasil.

³² CND - Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, que somente será emitida quando for verificada a regularidade fiscal do contribuinte quanto aos créditos tributários federais administrados pela Secretaria da Receita Federal.

- Funrejus é o Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário, uma taxa de 0,2% (zero vírgula dois por cento) cobrada sobre o valor da transação (somente no estado do Paraná);
- ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, é calculado com base no valor de avaliação do imóvel, com alíquotas variáveis por município, em Curitiba aplica-se a alíquota de 2,7% (dois vírgula sete por cento); e
- Custas do Tabelionato;

5ª. Efetuados os pagamentos, o Tabelionato deverá lavrar a Escritura e coletar as assinaturas das partes, após entregar o traslado da Escritura para o comprador;

6ª. O comprador deverá encaminhar o traslado da escritura, juntamente com uma guia do Funrejus e do ITBI, ao Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição do seu imóvel, para que seja efetuado o registro na matrícula do imóvel;

- a) Quem está comprando o primeiro imóvel e vai pagar por ele menos de R\$ 750 mil (R\$ 650 mil) dependendo do município, o que significa que pode ser financiado no sistema financeiro da habitação – pode exigir desconto de até 50% no valor pago pela escritura e pelo registro do imóvel. Pouco conhecido, o direito está garantido desde 1973, graças à Lei Federal Nº 6.015. O desconto vale para cada documento e não para outros impostos ou custas notariais do processo. Para usufruir desse direito, é importante que o comprador apresente toda documentação necessária e peça ao cartório o desconto. Se o comprador realizar o pagamento sem utilizar o direito do desconto de 50%, não pode pedir reembolso posterior.

7ª. O CRI possui prazo de 30 dias para registrar a escritura;

8ª. O CRI entregará ao comprador uma matrícula atualizada do imóvel demonstrando o registro do imóvel no nome do comprador;

9ª. Os compradores levam ao agente financeiro a matrícula atualizada do imóvel e os contratos registrados devolvidos pelo CRI;

10ª. O agente financeiro confere os dados da operação na matrícula apresentada e, se correto, arquiva no processo o contrato averbado pelo CRI e a matrícula, liberando o valor aos vendedores.

10.3 DICAS PARA A COMPRA DO IMÓVEL

1ª - O sinal pago pelo cliente deve ser simbólico, apenas para assegurar a compra.

2ª - A documentação correta é a principal arma para garantir a segurança do comprador.

3ª - Se o imóvel nunca tiver sido habitado, o comprador deve solicitar a planta hidráulica e elétrica, que normalmente encontra-se em poder do síndico ou vendedor.

4ª - O comprador deve solicitar, antes de realizar a compra, uma matrícula atualizada do imóvel para verificar a sua atual situação e se não existe gravame que impeça o registro. Podem ser pedidas também ao comprador certidões diversas (de feitos ajuizados, cíveis, criminal e etc.), que visam principalmente aferir se existe demanda judicial referente ao bem comprado. No caso de condomínios deve-se solicitar uma certidão negativa de débitos junto à administradora ou síndico.

5ª – O comprador deve sempre efetivar o negócio por meio de uma imobiliária ou com um corretor de imóveis, pois não há nada melhor do que estar bem assessorado na hora de realizar um negócio.

6ª – O correto é exigir a documentação do imóvel e do vendedor e guardar certidões negativas anteriores à compra.

7ª – O melhor momento para registrar um imóvel depende de cada tipo de contrato. Se o contrato firmado pelas partes é o de compra e venda com alienação fiduciária de imóvel em garantia, o ideal é que o adquirente registre o instrumento logo após recebê-lo devidamente assinado.

8ª – Por outro lado, se o contrato havido entre as partes negociantes é o de promessa de compra e venda, a escritura, normalmente, é lavrada somente

quando ocorre a quitação do imóvel. Assim, sendo paga a integralidade do preço, o ideal é que seja imediatamente passada a escritura e esta levada a registro.

9ª – Para o registro, independente do tipo de imóvel o que se exige é o documento (escritura ou contrato com alienação) e pagamento do imposto (ITBI) e das demais taxas de cartório.

10ª – Para ser proprietário de fato do imóvel, é fundamental encaminhar a elaboração da escritura ao escrevente do Cartório de Notas³³ e registrar o imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Somente após o registro obtém-se o direito real sobre o imóvel. Com o imóvel registrado, pode-se efetuar a transferência do IPTU para o nome do novo proprietário.

10.4 A LEI Nº 13.097 – REGISTROS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

No Brasil, a Lei nº 13.097 de 19 de janeiro de 2015, em seu Capítulo III - Dos Registros Públicos, entre outros temas, trata da burocracia para a compra de imóveis ao instituir o princípio da concentração de matrícula, com ela, todas as informações referentes à propriedade do bem estarão centralizadas em um único documento – o registro de imóveis –, trazendo mais agilidade e segurança aos negócios imobiliário.

Na sua Seção II DOS REGISTROS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL (artigos 54 até 62), altera atos de registro e averbação nas matrículas imobiliárias para concentrar nelas todas as ocorrências relevantes que sejam do interesse de eventuais compradores, nos seguintes termos:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: (Vigência)

³³ Cartório de notas é uma repartição instituída pelo governo que faz os registros de declarações. Nesse tipo de cartório se faz serviços básicos como escritura, procuração e reconhecimento de firmas. O responsável por esse tipo de cartório é o tabelião.

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos art. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrado, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. (Vigência)

Art. 56. A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterá a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída. (Vigência)

§1º Para efeito de inscrição, a averbação de que trata o caput é considerada sem valor declarado.

§2º A averbação de que trata o caput será gratuita àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.

§3º O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo a averbação efetivada na forma do caput, no prazo de até dez dias contado da sua concretização.

§4º A averbação recairá preferencialmente sobre imóveis indicados pelo proprietário e se restringirá a quantos sejam suficientes para garantir a satisfação do direito objeto da ação.

Art. 57. Recebida a comunicação da determinação de que trata o caput do art. 56, será feita a averbação ou serão indicadas as pendências a serem satisfeitas para sua efetivação no prazo de 5 (cinco) dias. (Vigência)

Art. 58. O disposto nesta Lei não se aplica a imóveis que façam parte do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e de suas fundações e autarquias. (Vigência)

Art. 59. A Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar com as seguintes alterações: (Vigência)

“Art.1º

-

§2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão Inter Vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

...” (NR)

Art. 60. A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações: (Vigência)

“Art. 41”. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento. Parágrafo único. O descumprimento do disposto no caput ensejará a aplicação das penas previstas nos incisos II a IV do caput do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.” (NR)

Art. 61. Os registros e averbações relativos a atos jurídicos anteriores a esta Lei, devem ser ajustados aos seus termos em até 2 (dois) anos, contados do início de sua vigência. (Vigência)

Art. 62. O art. 1º do Decreto-Lei nº. 745, de 7 de agosto de 1969, passa a vigorar com a seguinte redação: (Vigência)

“Art. 1º Nos contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que não tenham sido registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizará se, interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação. Parágrafo único. Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no caput, sem purga da mora.”(NR). (BRASIL, 2015).

10.4.1 Os benefícios com a Lei nº 13097/2015

Um dos principais benefícios da Lei nº 13097/2015 é a garantia dada ao comprador nas transações imobiliárias. Isso ocorre porque, a partir do momento em que ele retirar a certidão atualizada e verificar que não há nenhuma ação contra seu proprietário averbada, terá a segurança de que o imóvel não será requerido por demandas judiciais originadas antes da compra.

Para quem ao optar pela aquisição de um imóvel sobre o qual constem averbações, o comprador assume o risco de o bem ser tomado como garantia para a execução da ação, caso seu antigo proprietário seja condenado. Outro ponto destacado é a redução da burocracia no momento da compra ou da solicitação do financiamento imobiliário, já que será preciso retirar apenas a matrícula atualizada, e não uma série de certidões, para comprovar a segurança do negócio.

Uma vez que qualquer juiz determine a realização da averbação na matrícula do imóvel, esta tem que ser realizada em até dez dias, a contar da data de entrada no registro de imóveis.

Conforme a Lei nº 13097/2015 no seu “Art. 61. Os registros e averbações relativos a atos jurídicos anteriores a esta Lei, devem ser ajustados aos seus termos em até 2 (dois) anos, contados do início de sua vigência.” assim todas as ações que ingressarem em juízo podem ser averbadas na matrícula do imóvel, garantindo sua execução. Por isso, a orientação é a de que até o encerramento deste prazo em 19 de janeiro 2017 os compradores continuem retirando todas as certidões habituais para prevenir possíveis problemas.

O registro das ações judiciais na matrícula do imóvel é gratuito às pessoas que se declararem sem condições de pagar as taxas sob as penas da lei.

10.4.2 Desvantagens com a Lei nº 13097/2015

Mesmo sendo benéficos à segurança das transações imobiliárias, alguns aspectos podem se tornar complicadores para a realização dos negócios. Um exemplo é o caso de pessoas ou empresas que têm patrimônio para cobrir uma possível sentença, mas podem perder vendas por terem ações averbadas aos seus imóveis.

Outro aspecto é o do credor não receber a execução da ação pelo fato de o proprietário do imóvel, prevendo a perda do processo, efetuar a venda do bem antes da divulgação da sentença. Portanto, para garantir a eficácia dos seus direitos, é necessário que o autor averbe a ação na matrícula o quanto antes.

10.4.3 CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens

A CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNBI, 2015) é uma das ferramentas que integrarão o registro eletrônico e conta com outros atos como a recepção de títulos, ofício e penhora. As informações da CNIB foram obtidas na rede mundial de computadores da Instituição.

A CNIB é um sistema de alta disponibilidade, criado e regulamentado pelo Provimento Nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça e se destina a integrar todas as indisponibilidades de bens decretadas por Magistrados e por Autoridades Administrativas.

A CNIB tem por objetivo dar eficácia e efetividade às decisões judiciais e administrativas de indisponibilidades de bens, divulgando-as para os Tabeliães de

Notas e Oficiais de Registro de Imóveis do território nacional e para outros usuários do sistema, proporcionando segurança aos negócios imobiliários de compra e venda, de financiamento de imóveis e de outros bens.

A anulação de um negócio imobiliário ou de outra natureza acarreta prejuízos que atingem vendedores, compradores e financiadores, além de comprometer a segurança e confiabilidade do mercado, gerando um alto custo social com ações judiciais, problemas de saúde, de família e outras consequências.

O decreto de indisponibilidade de bens atinge a alienação e a oneração de todos os bens do indivíduo, sejam eles imóveis, veículos, barcos, aeronaves, quadros, joias, ações, animais etc. Além disso, a partir do momento em que alguém está com seus bens indisponíveis, quem adquiri-los ou financiá-los não poderá invocar o benefício jurídico de ser contratante de boa-fé.

Na prática, a CNIB realiza um verdadeiro rastreamento de todos os bens indisponíveis que o atingido possui em território nacional, evitando a dilapidação do patrimônio, constituindo-se em importante ferramenta no combate ao crime organizado e na recuperação de ativos de origem ilícita.

A CNIB foi idealizada a partir de constatações feitas pela Corregedoria Nacional de Justiça, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), de que as ordens de indisponibilidades de bens não chegavam ao conhecimento de todos os cartórios do país. Por isso, imóveis de propriedade de pessoas físicas e jurídicas que foram atingidas por indisponibilidades permaneciam como patrimônio absolutamente livre e desembaraçado. E assim, esses bens eram vendidos ou financiados, envolvendo contratantes de boa-fé, que teriam de peregrinar por juízos e tribunais a fim comprovar que os gravames lhes eram ocultos.

A CNIB foi desenvolvida a partir do Termo de Acordo de Cooperação Técnica Nº 084/2010, firmado em 14 de junho de 2010, e funciona como módulo da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, com capacidade para atender todos os Tribunais do país, órgãos públicos, Tabeliães de Notas, Oficiais de Registros de Imóveis e demais interessados, em todo o território nacional.

O sistema conta com tecnologias e infraestrutura que atendem aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (**ICP-Brasil**) e à arquitetura Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (**e-PING**) e é operado pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (**ARISP**), com o apoio institucional do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (**IRIB**), tendo sua sede administrativa localizada na Rua Maria Paula, 123, Bela Vista, em São Paulo, Capital.

11 SIMULAÇÕES DE FINANCIAMENTO

As simulações expostas nesta seção exemplificam o comportamento mais frequente e comum de identificação de necessidades familiares quanto a um imóvel qualquer desejado, as características fundamentais do imóvel a ser adquirido, e os critérios de escolha do imóvel, além da apresentação de valores de financiamentos imobiliários hipotéticos. Estas simulações incorporam o princípio ou a possibilidade da existência de uma evolução familiar em termos socioeconômicos, especialmente com relação a renda. Portanto, parte-se de uma configuração familiar qualquer hipotética e admite-se uma evolução (como um “*continuum*”³⁴) no tempo e particularmente na renda.

De maneira geral, quando se eleva o poder aquisitivo de qualquer família percebe-se que as exigências e necessidades se alteram, particularmente em relação a escolha do imóvel. Segundo Brown³⁵ (1983) a escolha do primeiro imóvel satisfaz necessidades como: proximidade do local de trabalho; do transporte público; e conveniências sociais. Conforme se elevam as condições socioeconômicas de uma família, algumas alterações tendem a ocorrer na qualidade e localização da residência desejada. Neste novo contexto, existe por exemplo uma demanda por outros atributos como jardins, churrasqueiras, garagens, cômodo específico para jantar ou para estudo. Ainda, é possível dizer que, a cada estágio mais avançado e subsequente do ciclo de vida, maior é o gasto com o imóvel.

Neste contexto, em termos práticos de simulação para este estudo, considera-se uma família padrão apresentada no item 3.2 deste trabalho, bem como duas possíveis variações ocorridas no ciclo de vida desta família. Portanto, a família hipotética é composta de um casal e dois filhos: Carlos e Carla, e Daniel e Daniele, respectivamente.³⁶

³⁴ *Continuum* - Continuidade, sequência.

³⁵ BROWN, Denise S. Changing family forms. Journal of the American Planning Association, Spring, 1983, p.133-137.

³⁶ Carlos, Carla, Daniel e Daniele :Nomes fictícios utilizados apenas para facilitar o entendimento do conteúdo exposto.

A finalidade ou objetivo destes exercícios de simulação é exemplificar as características de cada tipo de imóvel e financiamento em relação ao preço do imóvel desejado. Para isso, simulou-se três possíveis compras de imóvel.

11.1 SIMULAÇÃO “1”

11.1.1 Apresentação da Família Hipotética – Momento 1

Neste momento do ciclo de vida, Carlos tem 38 anos de idade e Carla tem 36 anos de idade. Quanto aos filhos, Daniel que tem 10 anos de idade e, Daniele tem 6 anos de idade. A mais elevada formação educacional de Carlos é um curso técnico em logística e mantém um emprego de assistente administrativo uma transportadora e sua remuneração mensal bruta é de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais). Além disso, Carlos utiliza o transporte público para ir e vir do trabalho.

Quanto a esposa, a formação educacional mais elevada é um curso técnico em contabilidade, mas não exerce a profissão, pois ela se dedica aos cuidados com os filhos e a casa.

A família não possui veículo e reside em um imóvel alugado, localizado na região metropolitana de Curitiba (parte sul), e a empresa em que Carlos trabalha fica no extremo norte desta região metropolitana. Neste contexto, Carlos deseja comprar um apartamento nas proximidades da empresa em questão e demanda os serviços de um corretor de imóveis.

11.1.2 Perfil da Família-Cliente – Momento 1

O corretor de imóveis identifica as informações necessárias para o perfil consumidor da família. Nas características de compra do imóvel, o corretor destaca as seguintes necessidades da família e alguns parâmetros de negociação:

- Imóvel tipo apartamento;
- Pelo menos dois quartos (um para o casal e outro para os filhos);
- Sem necessidade de garagem, tampouco elevador (não possui veículo e na família não há integrantes com necessidades especiais de acessibilidade).
- Baixo valor de condomínio (devido a renda familiar).
- Proximidade do local de trabalho (máximo cinco quilômetros de distância – facilidade e rapidez de deslocamento).
- Proximidade de escola pública com ensino fundamental e secundário (necessidade dos filhos).
- Preferência por local com estrutura de comércio local (para evitar deslocamentos longos para obtenção de suprimentos).
- Enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida com valor até R\$170.000,00 (devido à renda familiar e as taxas de juros de financiamento serem mais atrativas).
- Valor da entrada: R\$16.300,00 (dezesesseis mil e trezentos reais) referentes ao saldo do FGTS.
- Comprometimento da renda aceito pelas instituições financeiras é de 30% da renda bruta que é R\$4.500,00, o que resulta em uma parcela de financiamento no valor máximo de R\$1.350,00.

11.1.3 Pesquisa do Imóvel – Momento 1


Após pesquisa efetuada, o corretor identificou quatro imóveis em oferta. A ficha de cada imóvel está disponível no sequencia do trabalho. (FIGURA 1,2,3,4)

Imóveis a venda: Apartamentos Curitiba Apartamentos Atuba Apartamento AP00037

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 55 m²

Atuba, Bairros, Curitiba [Ver no mapa](#) **- ID: 51668306**

30 FOTO(S) [ADICIONAR AOS FAVORITOS](#)



Preço
R\$ 159.214

Apartamento

Área: 55 m²
V: R\$ 2.894 / m²





2 Quartos

2 Banheiros

1 Garagem

Código do imóvel
AP00037

[Iniciar Slideshow](#) [Ver em tela cheia](#)

CURITIBA - Apartamento Padrão - ATUBA

Excelentes apartamentos no Atuba de 2 dormitórios com 3 variações de planta. O projeto arquitetônico dos apartamentos oferecem a privacidade e segurança tão desejadas e instalações modernas, belas, seguras e funcionais para seus moradores. A área de lazer é composta por vários itens e sua implantação é realizada em ambientes agradáveis e espaçosos.


FIGURA 1: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “1” - IMÓVEL A
FONTE: Elaborado pelos Autores.

Imóveis a venda: Apartamentos Curitiba Apartamentos Atuba Apartamento 1095

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m²

Atuba, Bairros, Curitiba [Ver no mapa](#) **- ID: 50796589 -**

12 FOTO(S) [ADICIONAR AOS FAVORITOS](#)



Preço
R\$ 163.000

Condomínio
R\$ 120

Apartamento

Área: 47 m²
V: R\$ 3.468 / m²


2 Quartos

1 Banheiro

1 Garagem

Código do imóvel
1095

[Iniciar Slideshow](#) [Ver em tela cheia](#)



Apartamento 2 Quartos para Venda - Curitiba / PR no bairro Atuba

Quintas das Araucarias (minha casa minha vida 3) apartamentos de 2 dormitórios 46 a 47 m², sete torres apartamentos terreos apartir de 155 mil a 170 mil terreno 18.000 m² área de preservação 11.000 m² PARCELA A ENTRADA EM ATE 30X Valor de R\$145.000,00 a 170.000,00 (Minha Casa Minha Vida). Área de lazer completa: Churrasqueira-playground-estação de ginástica-pet place-redário-bicicletário-salão de festas/jogos-2 quadras poliesportivas-praça de lazer-portaria 24 hrs Características: Área de serviço, piscina, salão de festas, porteiro 24h Faça seu cadastro para ser uns dos primeiros solicite sua ficha cadstral!!

FIGURA 2: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “1” - IMÓVEL B
FONTE: Elaborado pelos Autores.

Imóveis a venda:
Apartamentos Curitiba
Apartamentos Atuba
Apartamento 12


Apartamento com 2 Quartos à Venda, 52 m²

Atuba, Bairros, Curitiba

Ver no mapa

- ID: 40004772 -

3 FOTO(S)
ADICIONAR AOS FAVORITOS



Preço

R\$ 165.000

Apartamento

Área: 52 m²

V: R\$ 3.173 / m²




2 Quartos

Código do imóvel

12

Iniciar Slideshow

Ver em tela cheia

Apartamento Vida bella 2 quartos semi mobiliado!

***PREÇO DE OCASIÃO, SEM DESCONTO! O MELHOR PREÇO DO CONDOMÍNIO! *** Excelente apartamento 2 quartos com 52m², sala 2 ambientes, cozinha estilo americana, sacada, vaga de estacionamento, semi mobiliado, com armários na cozinha, piso laminado, aquecedor de passagem, cortinas, luminárias. Lindo condomínio club com ampla área de lazer, incluindo salões de festa, academia, piscina. Unidade no 5º andar, oportunidade !!! GLP Corretores de Imóveis.

FIGURA 3: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “1” - IMÓVEL C
 FONTE: Elaborado pelos Autores.


Imoveis a venda:
Apartamentos Curitiba
Apartamentos Atuba
Apartamento vp26

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 54 m²

Atuba, Bairros, Curitiba [Ver no mapa](#)

- ID: 47010713 -

9 FOTO(S)
ADICIONAR AOS FAVORITOS



Preço
R\$ 165.000

Condomínio
R\$ 200

IPTU
R\$ 650

Apartamento

Área: 54 m²
V: R\$ 3.055 / m²





2 Quartos
(sendo 1 Suite)

2 Banheiros

1 Garagem

Código do imóvel
vp26

[Iniciar Slideshow](#) [Ver em tela cheia](#)

Apartamento 2 Quartos (1 suíte), 1 vaga

2 Quartos (1 suíte), 1 vaga 54m², Pronto pra Morar, Piscina, Churrasqueira, Academia, Salão de festas, Salão de jogos, Brinquedoteca
Localizado em uma região muito promissora, já bem estruturada e que ainda tem muito potencial de crescimento!

FIGURA 4: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “1” - IMÓVEL D
 FONTE: Elaborado pelos Autores.

11.1.4 Justificativa da Escolha do Imóvel – Momento 1

A família visita os imóveis selecionados e opta pelo imóvel ID: 50796589. Este imóvel escolhido tem como principal característica o baixo custo de condomínio, devido a ausência de elevador no condomínio. O imóvel escolhido é um apartamento tem o preço de R\$163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais), e localiza-se próximo ao local de trabalho do chefe da família. O apartamento tem área de 46 m² e é composto por 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha com área de serviço e 1 garagem.

O condomínio possui terreno de 18.000m² com ampla área de lazer, e área de preservação. Apesar da família não possuir veículo, escolheu um apartamento com vaga de garagem, pois isto não diferenciou ou encareceu sobremaneira o imóvel comparativamente àqueles que não possuem garagem. Neste caso, favorece o planejamento futuro de aquisição de um veículo. Mas, enquanto a família não possui veículo, a vaga de garagem pode ser locada, o que significa um aumento da renda familiar.

11.1.5 Simulação de Financiamento – Momento 1

O cliente pode financiar o imóvel através do “Programa minha casa minha vida” e também deseja utilizar o FGTS disponível como entrada na negociação. Com essas informações efetuaram-se simulações de financiamento em seis instituições financeiras diferentes, cuja planilha está ordenada por menor custo financeiro conforme (QUADRO 1).

RESUMO

Resumo das Simulações de Financiamentos Imobiliários - SFH Imóveis até R\$170 mil - Sistema SAC / PRICE

Classificado por menor custo financeiro.

Base / Banco		CEF	BB	BRADESCO	ITAU	SANTANDER	HSBC
B A S E	Valor Imóvel	R\$ 163.000,00	R\$ 163.000,00	R\$ 163.000,00	R\$ 163.000,00	R\$ 163.000,00	R\$ 163.000,00
	Valor Financiamento	R\$ 146.700,00	R\$ 146.700,00	R\$ 146.700,00	R\$ 146.700,00	R\$ 146.700,00	R\$ 146.700,00
	Valor da Entrada	R\$ 16.300,00	R\$ 16.300,00	R\$ 16.300,00	R\$ 16.300,00	R\$ 16.300,00	R\$ 16.300,00
	% Entrada	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
S A C /		CEF	BB	BRADESCO	ITAU	SANTANDER	HSBC
	Taxa Juros	6,66%	6,87%	9,80%	10,40%	10,60%	11,00%
	CET	8,23%	8,91%	11,58%	11,95%	11,92%	12,20%
	Classificação	1	2	3	4	5	6
		CEF	BB	BRADESCO	ITAU	SANTANDER	HSBC
Tarifa Processo Avaliação		R\$ 2.200,00	R\$ 2.130,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.550,00	R\$ 2.490,00	R\$ 3.200,00

Composição PMT		CEF	BB	BRADESCO	ITAU	SANTANDER	HSBC
S A C	Principal	814,19	829,83	1.157,05	1.224,49	1.237,01	1.281,36
	Juros	407,50	407,50	407,50	407,50	407,50	407,50
	Seguro (FGHAB / MIP / DF	52,78	60,30	76,88	64,03	83,52	67,13
	TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tarifa Adm Contrato	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	Valor 1ª Prestação	R\$ 1.299,47	R\$ 1.322,63	R\$ 1.666,43	R\$ 1.721,02	R\$ 1.753,03	R\$ 1.780,99
Valor 360ª Prestação		R\$ 409,76	R\$ 451,01	R\$ 438,28	R\$ 457,98	R\$ 435,94	R\$ 455,97
Valor Total Pago		R\$ 326.428,75	R\$ 350.744,52	R\$ 399.818,96	R\$ 395.000,00	R\$ 398.602,13	R\$ 402.581,95

Composição PMT		CEF	BB	BRADESCO	ITAU	SANTANDER	HSBC
P R I C E	Principal	128,37	123,37	72,69	64,63	63,26	58,55
	Juros	815,04	839,86	1.157,10	1.224,82	1.237,17	1.281,18
	Seguro (FGHAB / MIP / DF	52,78	60,30	76,88	64,03	83,52	67,13
	TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tarifa Adm Contrato	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	Valor 1ª Prestação	R\$ 1.021,19	R\$ 1.048,53	R\$ 1.331,67	R\$ 1.378,48	R\$ 1.408,95	R\$ 1.431,86
Valor 360ª Prestação		R\$ 992,11	R\$ 1.011,97	R\$ 1.278,74	R\$ 1.338,32	R\$ 1.349,56	R\$ 1.388,63
Valor Total Pago		R\$ 364.035,73	R\$ 372.958,76	R\$ 473.846,78	R\$ 492.200,27	R\$ 501.208,37	R\$ 511.273,39

Fonte : Pesquisas realizadas no site dos bancos em 21/05/2015 :

Caixa <http://www8.caixa.gov.br/siopiinternet>
 Banco do Brasil <https://www42.bb.com.br/portalbb/creditoimobiliario/Proposta>
 HSBC <https://www3.hsbc.com.br/HPB-CHM-SIMULADOR>
 Santander <https://www.santander.com.br/portal>
 Bradesco <http://wspfb.bradesco.com.br/CreditoImobiliario>
 Itau <https://ww3.itau.com.br/imobiline/novolayout/simuladores>

QUADRO 1: RESUMO DAS SIMULAÇÕES DE FINANCIAMENTO “1”

FONTE: Elaborado pelos Autores.

Custo Efetivo Total (CET) é a taxa que corresponde a todos os encargos e despesas incidentes nas operações de crédito e de arrendamento mercantil financeiro, contratadas ou ofertadas a pessoas físicas, microempresas ou empresas de pequeno porte. Conhecendo previamente o custo total da operação de crédito, fica mais fácil para o cliente comparar as diferentes ofertas de crédito feitas pelas instituições do mercado, o que gera maior concorrência entre essas instituições. Antes de contratar uma operação, compare o CET fornecido por outras instituições financeiras para um crédito de mesmo valor e prazo (BACEN (B), 2014).

Para melhor visualização, apresenta-se uma planilha demonstrativa do financiamento proposto na (FIGURA 5) e a planilha completa se encontra no (ANEXO N).

VEJA AQUI A MELHOR OPÇÃO SELECIONADA PARA VOCÊ						
Valor de financiamento						R\$ 146.700,00
Prazo	360 meses					
Valor da entrada						R\$ 16.300,00
Juros	6,6600% a.a					
CET - Custo Efetivo Total						8,23%
CESH - Custo Efetivo do Seguro Habitacional						5,17%
Seguradora	PAN SEGUROS					
Sistema de amortização	SAC					
Componentes do CET	Valor				Percentual	
Valor do Financiamento	R\$ 146.700,00					98,49%
Subsidio Complementar	R\$ 0,00					0,00%
Seguro/FGHAB à Vista	R\$ 52,89					0,04%
Taxa de Serviço	R\$ 2.200,50					1,48%
IOF	R\$ 0,00					0,00%
Planilha de evolução teórica para demonstração dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total -						
Fase de Amortização						
Nº	Vencimento	Prestação	Seguro/	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
1	20/06/15	R\$ 1.221,69	R\$ 52,78	R\$ 25,00	R\$ 1.299,47	RS 146.292,50
2	20/07/15	R\$ 1.219,42	R\$ 52,66	R\$ 25,00	R\$ 1.297,08	RS 145.885,00
3	20/08/15	R\$ 1.217,16	R\$ 52,55	R\$ 25,00	R\$ 1.294,71	RS 145.477,50
4	20/09/15	R\$ 1.214,90	R\$ 52,44	R\$ 25,00	R\$ 1.292,34	RS 145.070,00
5	20/10/15	R\$ 1.212,64	R\$ 52,32	R\$ 25,00	R\$ 1.289,96	RS 144.662,50
6	20/11/15	R\$ 1.210,38	R\$ 52,21	R\$ 25,00	R\$ 1.287,59	RS 144.255,00
7	20/12/15	R\$ 1.208,12	R\$ 52,09	R\$ 25,00	R\$ 1.285,21	RS 143.847,50
8	20/01/16	R\$ 1.205,85	R\$ 51,98	R\$ 25,00	R\$ 1.282,83	RS 143.440,00
9	20/02/16	R\$ 1.203,59	R\$ 51,86	R\$ 25,00	R\$ 1.280,45	RS 143.032,50
10	20/03/16	R\$ 1.201,33	R\$ 51,75	R\$ 25,00	R\$ 1.278,08	RS 142.625,00
11	20/04/16	R\$ 1.199,07	R\$ 51,64	R\$ 25,00	R\$ 1.275,71	RS 142.217,50
12	20/05/16	R\$ 1.196,81	R\$ 51,52	R\$ 25,00	R\$ 1.273,33	RS 141.810,00
13	20/06/16	R\$ 1.194,55	R\$ 51,41	R\$ 25,00	R\$ 1.270,96	RS 141.402,50

FIGURA 5: EVOLUÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SIMULAÇÃO “1”
Fonte: SIMULADOR HABITACIONAL CAIXA

11.2 SIMULAÇÃO “2”

11.2.1 Apresentação da Família Hipotética – Momento 2

Nesta fase do ciclo de vida, o chefe da família tem 48 anos de idade, e sua esposa tem 46 anos de idade; os filhos têm 20 anos e 16 anos de idade respectivamente. Com respeito à questão educacional, Carlos possui um curso superior em logística e mantém sua ocupação de supervisor em uma transportadora nas proximidades de onde reside. Sendo que a sua remuneração mensal bruta é de R\$ 13.650,00.

A esposa tem sua formação em curso superior de ciências contábeis e exerce sua profissão como autônoma em um escritório próximo da atual residência. A sua renda mensal média dos últimos três meses é de R\$ 6.200,00.

Além disso, a família possui um veículo próprio e reside em um apartamento ainda não quitado (descrito na seção anterior). Apesar da proximidade em relação ao trabalho de ambos, existe algum desconforto em relação ao imóvel onde residem. Em especial pela questão de que os filhos dividem um pequeno quarto. Nestas condições, a família deseja adquirir outro apartamento de maior área ou uma casa/sobrado com pelo menos 3 (três) dormitórios.

11.2.2 Perfil da Família-Cliente – Momento 2

As novas características em relação ao imóvel e necessidades são:

- Mínimo de três quartos (um quarto para cada filho).
- 2 garagens e elevador no condomínio (possível compra de outro veículo e conforto de acesso ao imóvel sem escadarias).
- Preferência por valor moderado de condomínio (condomínio com alguns benefícios além da moradia).
- Proximidade com local de trabalho, até 8km (facilidade e rapidez no deslocamento);

- Proximidade de escola secundária (privada) e próximo a universidades.
- Preferência por local com estrutura de comércio local.
- Enquadramento no programa SFH com valor até R\$650.000,00; e passível de financiamento (de acordo com o nível de renda familiar).
- Valor para entrada: R\$130.000,00 de recursos próprios (valor que podem obter como entrada em nova negociação).
- Comprometimento da renda é de 30% da renda bruta da família (R\$19.850,00), o que resulta em uma parcela inicial de financiamento no valor máximo de R\$5.955,00.

11.2.3 Pesquisa do Imóvel – Momento 2

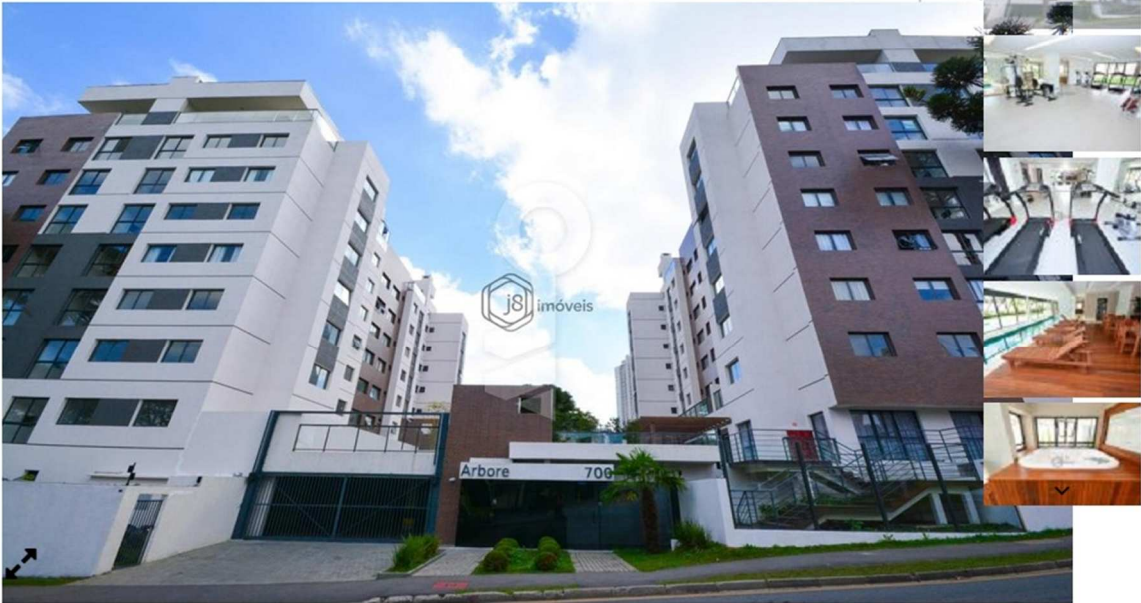
Após pesquisa entre as ofertas de mercado o corretor de imóveis identificou 6 ofertas; três sobrados e três apartamentos cujas fichas completas encontram-se a seguir nas figuras 6,7,8,9,10 e 11.

Cod.: 58979

Cobertura Duplex - J8 IMÓVEIS

Simular financiamento (/calculadoraBancoItau.bum?id=2923185916)

Venda
R\$ 650.000



Valor Venda R\$ 650.000 Simular financiamento (/c	Valor Condominio R\$ 585	IPTU -	Área útil 145m²
Área total 227m²	Valor / m² R\$ 4.482	quartos 3	Banheiros 3
Suítes 1	Vagas 2		

Localização

Engenheiro Ostoja Roguski , Jardim Botânico

Descrição

COBERTURA DUPLEX - J8 IMÓVEIS
Linda cobertura - Edifício Clube em frente ao Jardim Botânico, apartamento duplex com 144m2 de área útil, 229m2 área total.
No piso inferior, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, com armários planejados, 1 banheiro social, sala de estar e jantar, cozinha com armários planejados e tampo de granito e lavanderia.
No piso superior, espaço gourmet com armários planejados e aparador com tampo de granito,

FIGURA 6: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “2” - IMÓVEL A
FONTE: Elaborado pelos Autores.


Cod.: 668





Apartamento à venda em Rebouças

Simular financiamento (/calculadoraBancoItau.bum?id=2920911131)

Venda

R\$ 650.000





Valor Venda

R\$ 650.000

Simular financiamento (/c

Valor Condominio

R\$ 290

IPTU

R\$ 604

Área útil

133m²


Área total

182m²


Valor / m²

R\$ 4.887


quartos

 3


Banheiros

 1

Suítes

 1

Vagas

 2

Descrição

APARTAMENTO À VENDA EM REBOUÇAS

EXCELENTE IMÓVEL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 01 SUITE, COM SACADA, COZINHA COM ARMARIOS, BWC, AREA DE SERVIÇO, DEPARTAMENTO DE EMPREGADA, CHURRASQUEIRA, 02 VAGAS DE GARAGEM E ESTA 80% MOBILIADO. AGENDE SUA VISITA! !! 41**3024**7675 , 41**9242**4012

FIGURA 7: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “2” - IMÓVEL B
FONTE: Elaborado pelos Autores.

Apartamento no Rebouças 3 dormitórios, 2 vagas de garagem



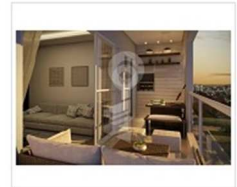
Anunciante: **CHRISTIANE CONSULTORA IMOBILIÁRIA** - Telefone: **(41) 99614377 / (41) 78177241** - E-mail: **christiane.pr@outlook.com**

Valor	
Área útil	104m²
Área total	104m²
Valor / m²	R\$ 6.490
quartos	3
Banheiros	3
Suítes	1
Vagas	2

Apartamento com 104 m2 privativos, com 3 dormitórios, sendo uma suíte, cozinha e sala de estar integradas e varanda gourmet com churrasqueira, lavabo, sala de jantar, área de serviço e 2 vagas de garagem. Lazer com piscina coberta com raia, piscina infantil climatizada, quadra poliesportiva, brinquedoteca, playground, fitness, sauna, salão de festas, espaço gourmet.

Áreas Comuns

- Área de Lazer
- Elevador
- Fitness/Sala de Ginástica
- Piscina coberta
- Piscina infantil
- Playground
- Portão Eletrônico
- Portaria 24 horas
- Quadra poliesportiva
- Salão de festas
- Salão de Jogos
- Sauna



📍 Avenida Silva Jardim, Rebouças


FIGURA 8: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “2” - IMÓVEL C
 FONTE: Elaborado pelos Autores.

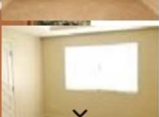




Cod.: 09673.001



Sobrado 3 dorm. - UBERABA

Simular financiamento (/calculadoraBancoItau.bum?id=2921642946)


Ven
R\$





Valor Venda R\$ 651.000 Simular financiamento (/c	Valor Condominio R\$ 430	IPTU -	Área útil -
Área total 180m²	Valor / m² R\$ 3.616	quartos  3	Vagas  2

Localização

 R ADOLFO WERNECK , Uberaba

Descrição

SOBRADO 3 DORM. - UBERABA
Sobrado em cond. fechado , desocupado !!!

01 sala ampla com lareira,
03 dormitórios sendo 01 suite com hidromassagem,
bwc social com armarios e box de vidro
copa,
cozinha com armarios planejados e tampo em granito,
area de serviço
01 vagas de garagem

FIGURA 9: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “2” - IMÓVEL D
FONTE: Elaborado pelos Autores.

Cod.: 632971153

Casa à venda no Jardim das Américas

[Simular financiamento \(/calculadoraBancoItau.bum?id=2923193130\)](#)

 Venda
R\$ 650.000


Valor Venda R\$ 650.000 Simular financiamento (/c	Valor Condominio -	IPTU -	Área útil 190m²
Área total 190m²	Valor / m² R\$ 3.421	quartos 3	Banheiros 2
Suítes 1	Vagas 2		

Localização

Violeta Maranhão , Jardim das Américas

Descrição

CASA À VENDA NO JARDIM DAS AMÉRICAS

Residencial Gongra

Para morar bem no Jardim das Américas.

Elegância, modernidade e segurança, e ainda todo a charme e tranquilidade de uma casa, graças a um

FIGURA 10: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “2” - IMÓVEL E
 FONTE: Elaborado pelos Autores.

Cod.: P004

Triplex com 272m² Guabirota - Lindo

Simular financiamento (/calculadoraBancoItau.bum?id=1002799533)

Venda
R\$ 655.000



Valor Venda R\$ 655.000 Simular financiamento (/c	Valor Condominio -	IPTU -	Área útil 272m ²
Área total 272m ²	Valor / m ² R\$ 2.408	Idade do imóvel 4 anos	quartos 3
Banheiros 5	Suítes 3	Vagas 2	

Localização

Rua Cândido Portinari , Guabirota

FIGURA 11: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “2” - IMÓVEL F
FONTE: Elaborado pelos Autores.

11.2.4 Justificativa da Escolha do Imóvel – Momento 2

A família visita os imóveis e opta pelo imóvel Cod.: 58979. O imóvel escolhido é um apartamento cobertura duplex com 145m² de área útil e 227m² de área total, no piso inferior tem-se 3 dormitórios, sendo 1 suíte, com armários planejados, 1 banheiro social, sala de estar e jantar, cozinha com armários planejados e tampo de granito e lavanderia; no piso superior tem-se um espaço gourmet com armários planejados e aparador com tampo de granito.

A escolha foi feita observando especialmente a proximidade em relação ao local de trabalho do casal, bom como de universidades e colégios. Além disso, as características de disponibilidade de quartos e demais dependências são condizentes com os anseios da família, tanto com respeito a área construída, quanto as demais dependências que o imóvel possui. Em outras palavras, corresponde aos anseios de conforto da família frente a sua renda disponível.

11.2.5 Simulação de Financiamento – Momento 2

A família vislumbra a venda do imóvel em que residem, e utilizar este recurso na compra do novo imóvel, além disso também pretendem utilizar o FGTS disponível no negócio. Para o saldo a ser financiado pelo sistema financeiro, efetuaram-se simulações em seis instituições financeiras diferentes, cuja planilha demonstra, em ordem decrescente, o menor custo financeiro; (QUADRO 2).

Resumo das Simulações de Financiamentos Imobiliários - SFH - Imóveis até R\$ 650 mil - Sistema SAC / PRICE
Classificado por menor custo financeiro.

Base / Banco		CEF	ITAU	SANTANDER	BRADESCO	HSBC	BB
B A S E	Valor do Imóvel	R\$ 650.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 650.000,00
	Valor Financiamento	R\$ 520.000,00	R\$ 520.000,00	R\$ 520.000,00	R\$ 520.000,00	R\$ 520.000,00	R\$ 520.000,00
	Entrada	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00
	% Entrada	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
	TAXA DE JUROS / CET	CEF	ITAU	SANTANDER	BRADESCO	HSBC	BB
S E S	Taxa Juros	9,06%	10,04%	10,80%	10,30%	11,00%	10,40%
	CET Total	10,43%	10,70%	11,50%	11,61%	11,78%	11,89%
	Classificação	1	2	3	4	5	6
TARIFAS		CEF	ITAU	SANTANDER	BRADESCO	HSBC	BB
Tarifa Processo Avaliação		R\$ 2.200,00	R\$ 2.550,00	R\$ 2.490,00	R\$ 2.500,00	R\$ 3.200,00	R\$ 7.000,00

Composição PMT		CEF	ITAU	SANTANDER	BRADESCO	HSBC	BB
S A C	Principal	1.444,44	1.444,44	1.444,44	1.444,44	1.444,44	1.444,44
	Juros	3.928,38	4.306,03	4.581,94	4.265,73	4.541,98	4.388,03
	Seguro (FGHAB / MIP / DFI)	192,33	223,84	287,42	265,30	235,56	219,80
	TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tarifa Adm Contrato	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	Valor 1ª Prestação	R\$ 5.590,15	R\$ 5.999,31	R\$ 6.338,80	R\$ 6.000,47	R\$ 6.246,98	R\$ 6.077,27
	Valor 360ª Prestação	R\$ 1.481,96	R\$ 1.575,50	R\$ 1.482,17	R\$ 1.481,43	R\$ 1.546,82	R\$ 1.546,61
Valor Total Pago		R\$ 1.324.080,68	R\$ 1.363.437,43	R\$ 1.422.485,56	R\$ 1.419.588,72	R\$ 1.403.244,32	R\$ 1.478.752,84

Composição PMT		CEF	ITAU	SANTANDER	BRADESCO	HSBC	BB
P R I C E	Principal	280,18	233,15	203,41	237,81	207,54	211,14
	Juros	3.928,38	4.306,03	4.581,63	4.265,73	4.541,33	4.506,67
	Seguro (FGHAB / MIP / DFI)	192,33	223,84	287,42	265,30	235,56	219,80
	TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tarifa Adm Contrato	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	Valor 1ª Prestação	R\$ 4.425,89	R\$ 4.788,02	R\$ 5.097,46	R\$ 4.793,84	R\$ 5.009,43	R\$ 4.962,61
	Valor 360ª Prestação	R\$ 4.328,09	R\$ 4.659,04	R\$ 4.905,55	R\$ 4.623,75	R\$ 4.868,89	R\$ 4.837,46
Valor Total Pago		R\$ 1.582.827,64	R\$ 1.710.470,03	R\$ 1.816.285,37	R\$ 1.708.359,82	R\$ 1.789.658,62	R\$ 1.774.195,67

Fonte : Pesquisas realizadas no site dos bancos em 21/05/2015 :

Caixa <http://www8.caixa.gov.br/sigpiinternet>
 Banco do Brasil <https://www42.bb.com.br/portaibb/creditoimobiliario/Proposta>
 HSBC <https://www3.hsbc.com.br/HPB-CHM-SIMULADOR>
 Santander <https://www.santander.com.br/portaibb>
 Bradesco <http://wsnf.bradesco.com.br/Creditoimobiliario>
 Itau <https://www3.itau.com.br/Imobline/novolayout/simuladores>

QUADRO 2: RESUMO DAS SIMULAÇÕES DE FINANCIAMENTO “2”

FONTE: Elaborado pelos Autores.

Custo Efetivo Total (CET) é a taxa que corresponde a todos os encargos e despesas incidentes nas operações de crédito e de arrendamento mercantil financeiro, contratadas ou ofertadas a pessoas físicas, microempresas ou empresas de pequeno porte. Conhecendo previamente o custo total da operação de crédito, fica mais fácil para o cliente comparar as diferentes ofertas de crédito feitas pelas instituições do mercado, o que gera maior concorrência entre essas instituições. Antes de contratar uma operação, compare o CET fornecido por outras instituições financeiras para um crédito de mesmo valor e prazo (BACEN (B), 2014).

Para melhor visualização, apresenta-se uma planilha demonstrativa do financiamento proposto na (FIGURA 12) e a planilha completa se encontra no (ANEXO O).

CAIXA

Simulador Habitacional CAIXA

Faça uma simulação de financiamento e saiba mais detalhes sobre prazos e condições. Depois, basta visitar uma agência da Caixa e continuar o processo.

Dados iniciais

Este financiamento é para uma pessoa: Pessoa Física
 Qual o tipo de financiamento você deseja? Residencial
 Em qual destas categorias o imóvel se enquadra? Aquisição de Imóvel Novo
 Valor aproximado do imóvel: R\$ 650.000,00
 Onde está localizado o imóvel? CURITIBA-PR
 Possui imóvel nesta cidade: Não

Seus dados

Qual é a renda bruta familiar? R\$ 20.000,00
 Qual é a data de nascimento do participante de maior idade? 04/07/1972
 Possui 3 anos de trabalho sob regime do FGTS, somando-se todos os períodos trabalhados? Sim
 Já fui beneficiado, ou o imóvel objeto do financiamento, com subsídio concedido pelo FGTS/União? Não

Opções

TAXA BALCÃO 4

Resultados

Confira o resultado da simulação. Se desejar, imprima a simulação e leve a uma agência.

TAXA BALCÃO

Valor de financiamento		R\$ 520.000,00
Prazo	360 meses	
Valor da entrada		R\$ 130.000,00
Juros	9,0638% a.a	
CET - Custo Efetivo Total		10,43%
CESH - Custo Efetivo do Seguro Habitacional		5,29%
Seguradora	PAN SEGUROS	
Sistema de amortização	SAC	
Componentes do CET	Valor	Percentual
Valor do Financiamento	R\$ 520.000,00	99,54%
Subsídio Complementar	R\$ 0,00	0,00%
Seguro/FGHAB à Vista	R\$ 192,74	0,04%
Taxa de Serviço	R\$ 2.199,99	0,42%
IOF	R\$ 0,00	0,00%

vigentes na data da simulação

Fase de Amortização

Nº	Vencimento	Prestação	FGHAB	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
1	21/06/15	R\$ 5.372,09	R\$ 192,33	R\$ 25,00	R\$ 5.589,42	R\$ 518.555,56
2	21/07/15	R\$ 5.361,18	R\$ 191,93	R\$ 25,00	R\$ 5.578,11	R\$ 517.111,12
3	21/08/15	R\$ 5.350,27	R\$ 191,53	R\$ 25,00	R\$ 5.566,80	R\$ 515.666,68
4	21/09/15	R\$ 5.339,36	R\$ 191,12	R\$ 25,00	R\$ 5.555,48	R\$ 514.222,24
5	21/10/15	R\$ 5.328,45	R\$ 190,72	R\$ 25,00	R\$ 5.544,17	R\$ 512.777,80
6	21/11/15	R\$ 5.317,54	R\$ 190,31	R\$ 25,00	R\$ 5.532,85	R\$ 511.333,36
7	21/12/15	R\$ 5.306,63	R\$ 189,91	R\$ 25,00	R\$ 5.521,54	R\$ 509.888,92
8	21/01/16	R\$ 5.295,72	R\$ 189,50	R\$ 25,00	R\$ 5.510,22	R\$ 508.444,48
9	21/02/16	R\$ 5.284,81	R\$ 189,10	R\$ 25,00	R\$ 5.498,91	R\$ 507.000,04
10	21/03/16	R\$ 5.273,90	R\$ 188,70	R\$ 25,00	R\$ 5.487,60	R\$ 505.555,60
11	21/04/16	R\$ 5.262,99	R\$ 188,29	R\$ 25,00	R\$ 5.476,28	R\$ 504.111,16
12	21/05/16	R\$ 5.252,08	R\$ 187,89	R\$ 25,00	R\$ 5.464,97	R\$ 502.666,72
13	21/06/16	R\$ 5.241,17	R\$ 187,48	R\$ 25,00	R\$ 5.453,65	R\$ 501.222,28
14	21/07/16	R\$ 5.230,26	R\$ 187,08	R\$ 25,00	R\$ 5.442,34	R\$ 499.777,84
15	21/08/16	R\$ 5.219,35	R\$ 186,67	R\$ 25,00	R\$ 5.431,02	R\$ 498.333,40
16	21/09/16	R\$ 5.208,44	R\$ 186,27	R\$ 25,00	R\$ 5.419,71	R\$ 496.888,96
17	21/10/16	R\$ 5.197,53	R\$ 185,86	R\$ 25,00	R\$ 5.408,39	R\$ 495.444,52
18	21/11/16	R\$ 5.186,62	R\$ 185,46	R\$ 25,00	R\$ 5.397,08	R\$ 494.000,08
19	21/12/16	R\$ 5.175,70	R\$ 185,06	R\$ 25,00	R\$ 5.385,76	R\$ 492.555,64
20	21/01/17	R\$ 5.164,79	R\$ 184,65	R\$ 25,00	R\$ 5.374,44	R\$ 491.111,20
21	21/02/17	R\$ 5.153,88	R\$ 184,25	R\$ 25,00	R\$ 5.363,13	R\$ 489.666,76
22	21/03/17	R\$ 5.142,97	R\$ 183,84	R\$ 25,00	R\$ 5.351,81	R\$ 488.222,32
23	21/04/17	R\$ 5.132,06	R\$ 183,44	R\$ 25,00	R\$ 5.340,50	R\$ 486.777,88
24	21/05/17	R\$ 5.121,15	R\$ 183,03	R\$ 25,00	R\$ 5.329,18	R\$ 485.333,44
25	21/06/17	R\$ 5.110,24	R\$ 182,63	R\$ 25,00	R\$ 5.317,87	R\$ 483.889,00
26	21/07/17	R\$ 5.099,33	R\$ 182,23	R\$ 25,00	R\$ 5.306,56	R\$ 482.444,56

FIGURA12: EVOLUÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO “2”
 FONTE: SIMULADOR HABITACIONAL CAIXA

11.3 SIMULAÇÃO “3”

11.3.1 Apresentação da Família Hipotética – Momento 3

Nesta fase do ciclo da vida, o marido tem 53 anos e a esposa 51 anos de idade; os filhos têm 25 e 21 anos de idade respectivamente. A mais elevada formação educacional de Carlos é um curso superior de logística. A ocupação de Carlos é uma diretoria em uma empresa de transportes, e sua remuneração mensal bruta é de R\$30.000,00 (trinta mil reais).

A esposa tem formação em ciências contábeis e é proprietária de um escritório de contabilidade. Este escritório possibilita uma renda média mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais).

A família possui dois veículos e os utilizam para o deslocamento casa-trabalho-casa e demais trajetos e afazeres. A família reside em um apartamento (descrito na seção anterior) localizado em um bairro que é próximo aos locais de trabalho do casal, bem como de universidades e escolas. Neste momento, não existe qualquer problema ou depreciação em relação ao imóvel da família (área, conforto, estrutura, etc.). Porém, com 74 anos, o pai de Carla passará a residir com a família. Com isso, existe a demanda por uma casa com 4 quartos, preferencialmente nas proximidades da localização do imóvel atual.

11.3.2 Perfil da Família-Cliente – Momento 3

O perfil da pesquisa pelo imóvel a ser efetuada engloba:

- Imóvel com um mínimo de quatro quartos (um para o casal, um para cada filho, e um para o idoso);
- 4 garagens (para os dois veículos de propriedade e para possível veículo de visitante ou nova aquisição para os filhos);

- Proximidade com local de trabalho, até 8km;
- Proximidade com universidades (facilidade de deslocamento para estudo - filhos);
- Preferência por local com estrutura de comércio local;
- Imóvel que se enquadre no programa SFI com valor até R\$2.000.000,00 e possível de ser financiado (de acordo com a renda familiar e características do imóvel);
- Valor para entrada: R\$800.000,00 (oitocentos mil reais) de recursos próprios.
- Comprometimento da renda aceito pelas instituições financeiras é de 30% da renda bruta familiar (R\$40.000,00), o que resulta em uma parcela inicial de financiamento no valor máximo de R\$12.000,00.

11.3.3 Pesquisa Pelo Imóvel – Momento 3

Após pesquisa de mercado, o corretor de imóveis identifica 4 imóveis; (FIGURA 13,14,15,16)

ESTUDA PERMUTA COMO PARTE DE PAGAMENTO!!!!



Anunciante: **RIBAS XAXIM** - Telefone: **41305302** - E-mail: **clientes@ribas.imb.br**

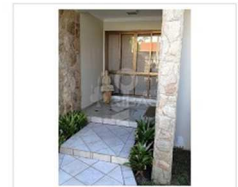
Valor	
Área útil	417m²
Área total	490m²
Valor / m²	R\$ 4.532
quartos	4
Banheiros	5
Suítes	2
Vagas	4



RESIDÊNCIA MOBILIADA DE ALTO PADRÃO EM RUA TRANQUILA, ENSOLARADA E VENTILADA!! LOCALIZADO PRÓXIMO DO SHOPPING JARDIM DAS AMÉRICAS ;TERRENO COM 490M²; CASA COM 417M² .

IMÓVEL COMPOSTO POR: 4 QUARTOS SENDO 2 SUÍTES; 1 MASTER COM CLOSET E HIDROMASSAGEM; BWC SOCIAL COM HIDRO; AMPLAS SALAS INTEGRADAS COM MÓVEIS SIERRA; SALA HOME THEATER; SALA ÍNTIMA COM PÉ DIREITO DE 5 M, MEZANINO; SALA (ESTAR/JANTAR); COPA; COZINHA PLANEJADA COM TODOS OS ELETRODOMÉSTICOS; TODOS OS DEMAIS CÔMODOS TAMBÉM PLANEJADOS; LAVABO; DEPENDÊNCIA EMPREGADA; ÁREA DE SERVIÇO; DISPENSA; SAUNA; PISCINA COM AQUECIMENTO SOLAR E CASCATA; CHURRASQUEIRA; QUINTAL; JARDIM INVERNO; GARAGEM PARA 4 CARROS. - OS AMBIENTES ENCONTRAM-SE TODOS MOBILIADOS. PROJETO MARAVILHOSO E DE BOM GOSTO!!

AGENDE JÁ UMA VISITA E VENHA CONHECER O IMÓVEL!!
ESTUDA PROPOSTA POR APARTAMENTO OU COBERTURA DE MENOR VALOR EM CURITIBA COMO PARTE DE PAGAMENTO.



📍 Francisco H dos Santos , Jardim das Américas

Áreas Comuns

Área de serviço
Churrasqueira
Dependência de empregados
Dispensa
Suítes
Mobiliado
Piscina
Quintal
Sala de jantar
Sauna
WC para empregados

FIGURA13: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “3” - IMÓVEL A
FONTE: SIMULADOR HABITACIONAL CAIXA

EXCELENTE RESIDÊNCIA ALTO PADRÃO!



Anunciante: **RIBAS BACACHERI** - Telefone: **(41) 9235-0200 / (41) 3053-0202** - E-mail: **clientes@ribas.imb.br**

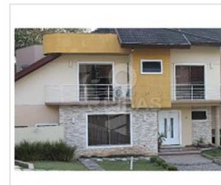
Valor	
Área útil	385m²
Área total	385m²
Valor / m²	R\$ 4.857
quartos	4
Suítes	2
Vagas	4

Excelente residência alto padrão em condomínio fechado no Uberaba! Muito bem localizada, próximo ao Condor da Avenida das Torres, a residência contém uma ampla sala de estar, sala de jantar, área gourmet completa, cozinha planejada, quatro amplos dormitórios, sendo uma suíte máster, uma demi suíte, e uma suíte, quintal, depósito na garagem, e uma linda área de preservação ambiental nos fundos do condomínio.

Venha conhecer, e se encantar com este maravilhoso imóvel! Agende agora mesmo uma visita com um de nossos corretores!

Áreas Comuns

Ar condicionado
 Área de serviço
 Churrasqueira
 Despensa
 Jardim
 Lareira
 Suites
 Quintal
 Sala de jantar
 WC para empregados



📍 RUA MÉXICO, Uberaba

FIGURA14: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO "3" - IMÓVEL B
 FONTE: SIMULADOR HABITACIONAL CAIXA

Excelente Residencia Alto Padrão no Guabirota



Anunciante: **SAWASAKI IMÓVEIS** - Telefone: **(41) 3296-9942 / (41) 9207-6881** - E-mail: **sawasakiimoveis@gmail.com**

Valor

Área útil	510m²
Área total	510m²
Valor / m²	R\$ 3.725
quartos	4
Banheiros	6
Suítes	4
Vagas	4

Vale a Pena conferir

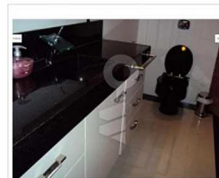
Maravilhosa residencial de alto padrão com arquitetura moderna e arrojada, conciliando conforto e segurança no melhor bairro residencial da cidade.

Finíssimo Padrão de acabamento, sala ampla em desnível com lareira, cozinha com armários planejados com bancada em granito e cuba com cooktop, espaço gourmet, home Office, home theater, adega, 01 suíte máster ampla com sacada, closet e hidromassagem, 02 suítes jr. com sacada, sala de ginástica que pode ser usado como mais 01 suíte, atico com revestimento em madeira, lavanderia ampla toda com armário. Edícula com churrasqueira, bancada em granito e bwc. Excelente quintal com um maravilhoso jardim. Escada em granito, iluminação diferenciado com teto rebaixado em gesso. Tudo com muito requinte e bom gosto.

Aceita terreno no Guabirota ou Jardim das Américas como parte de pagamento.

Áreas Comuns

Varanda



📍 Sob Consulta , Guabirota

FIGURA15: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “3” - IMÓVEL C
FONTE: SIMULADOR HABITACIONAL CAIXA

Linda residência no cond Tirol das Torres



Anunciante: **RDC CORRETORA DE IMÓVEIS** - Telefone: **(41) 9914-0626 / (41) 92576910** - E-mail: **rosanedecol@hotmail.com**

Valor

Área útil	485m ²
Área total	485m ²
Valor / m ²	R\$ 4.123
quartos	4
Banheiros	6
Suítes	4
Vagas	4

Linda residência no exclusivo condomínio Tirol das Torres próximo ao Condor, Fiat Barigui e Souza Cruz da Avenida das Torres. Construída em projeto diferenciado, estrategicamente posicionada e cercada de lindas residências.

A residência contém, pisos em madeira, sancas de gesso e amplo uso de calefação. Todos os espaços com ótimo padrão de acabamento.

No térreo:

- *Hall de entrada
- *Living com dois ambientes, e teto alto
- *Ampla lavabo c/ tampo em mármore e detalhes em ferro decorado
- *Office c/ móveis planejados
- *Estar íntimo c/ piso cerâmica decorado, lareira em mármore, acesso à varanda e copa
- *Copa com piso cerâmico decorado e ótima distribuição a outros ambientes
- *Churrasqueira integrada à casa e à piscina, com mesa planejada, junto ao balcão em granito
- *Cozinha ampla, com móveis planejados
- *Despensa
- *Área de serviços com armários
- *Dependências de empregados e bwc
- *Piscina aquecida com paisagismo
- *Jardim com paisagismo integrado

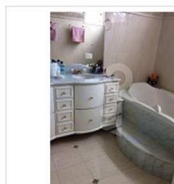
No piso superior:

- *Todos os ambientes com móveis planejados. Os BWCs com box de vidro temperado e tampos em mármore
- *Mezanino
- *Suíte 1 master, sacada com vista p/ piscina. Closet c/ armários fechados e bwc com hidro. Tampos c/ cuba dupla e paredes em mármore
- *Suíte 2 c/ sacada para a piscina, bwc decorado
- *Suíte 3 c/ sacada voltada p/ frente da casa e bwc decorado
- No atico: *Suíte especial com piso em madeira, sancas, closet e office, ar condicionado, armários planejados, bwc decorado c/ detalhes em mármore

No piso inferior: Garagem para quatro vagas Condomínio diferenciado, com segurança e lindo clube. Taxa de condomínio R\$ 1200,00 Rua Gabirobas,12

Áreas Comuns

Varanda



Rua Gabirobas , Uberaba

FIGURA16: ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PARA SIMULAÇÃO “3” - IMÓVEL D
FONTE: SIMULADOR HABITACIONAL CAIXA

11.3.4 Justificativa da Escolha do Imóvel – Momento 3

A família visita os imóveis e opta pelo IMÓVEL D (FIGURA, 16). O imóvel escolhido é uma casa (não-geminada) em condomínio fechado composta de 4 quartos, 4 garagens, jardim e churrasqueira. Esta casa se situa próximo as localidades de trabalho do casal, bem como das universidades as quais os filhos frequentam.

Além disso, a residência dispõe de quartos suficientes (e individuais) para todos os membros da família. Outra característica importante é o fato de ser uma residência, o que facilita a acessibilidade e locomoção do idoso, bem como a qualidade de vida de usufruir de um jardim e churrasqueira, a possibilidade de possuir animal de estimação (com espaço suficiente para sua convivência), e a disponibilidade de mais espaço e privacidade, comparativamente a um apartamento. Outros fatores como vagas de garagens adicionais também representam quesitos positivos na avaliação e escolha.

11.3.5 Simulação de Financiamento – Momento 3

A família utiliza os recursos inerentes a venda do imóvel atual (apartamento) como entrada no negócio. A renda mensal do idoso poderia ser utilizada para compor a renda familiar. Porém, existe o critério das seguradoras efetuarem o cálculo do seguro MIP (morte e invalidez permanente - que é parte da parcela de financiamento do imóvel), considerando a idade da pessoa mais idosa envolvida no financiamento do imóvel. Neste caso, o valor do seguro seria bastante elevado.

Ademais, sem a necessidade de computar a renda do idoso, para atingir o limite mínimo (prestação deve ser menor ou igual a 30% da renda familiar) para o financiamento, a família exime-se de outra regra importante; que é a regra de que a idade da pessoa mais idosa (que compõe a renda familiar)

somada com o tempo de financiamento, não pode exceder 80 anos. Sendo assim, no caso em questão, se computada a renda do idoso, os bancos financiam o imóvel em apenas 6 anos, ou 72 parcelas. Portanto, esta situação pode ser desfavorável para quem financia, e as simulações demonstram isto, conforme (QUADRO, 3).

Resumo das Simulações de Financiamentos Imobiliários - SFI - Imóveis acima de R\$650 mil - Sistema SAC / PRICE
Classificado por menor custo financeiro

B A S E	Base / Banco	BRADESCO	ITAU	CEF	SANTANDER	HSBC
	Valor Imóvel	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00
	Valor Financiamento	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00
	Valor da Entrada	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00
	% Entrada	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
		BRADESCO	ITAU	CEF	SANTANDER	HSBC
	Taxa Juros a.a.	10,30%	10,40%	10,99%	11,10%	11,00%
	CET	11,67%	11,87%	12,07%	12,07%	12,20%
	Classificação	1	2	3	4	5
		BRADESCO	ITAU	CEF	SANTANDER	HSBC
	Tarifa Processo Avaliação	R\$ 2.500,00	R\$ 2.550,00	R\$ 2.200,00	R\$ 2.490,00	R\$ 3.200,00

S A C	Composição PMT	BRADESCO	ITAU	CEF	SANTANDER	HSBC
	Principal	2.222,22	2.222,22	2.222,22	2.222,22	2.222,22
	Juros	6.562,35	6.623,26	6.986,67	7.048,23	6.987,67
	Seguro (FGHAB / MIP / DFI)	467,20	434,28	368,50	520,00	464,40
	TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tarifa Adm Contrato	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	Valor 1ª Prestação	R\$ 9.276,77	R\$ 9.304,76	R\$ 9.602,39	R\$ 9.815,45	R\$ 9.699,29
	Valor 360ª Prestação	R\$ 2.265,45	R\$ 2.459,06	R\$ 2.267,44	R\$ 2.266,80	R\$ 2.472,16
	Valor Total Pago	R\$ 2.198.435,60	R\$ 2.158.325,31	R\$ 2.228.858,22	R\$ 2.211.285,48	R\$ 2.190.717,29

P R I C E	Composição PMT	BRADESCO	ITAU	CEF	SANTANDER	HSBC
	Principal	365,90	358,84	319,29	313,01	319,29
	Juros	6.562,35	6.623,26	6.986,67	7.048,23	6.987,67
	Seguro (FGHAB / MIP / DFI)	467,07	434,28	368,50	520,00	464,20
	TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tarifa Adm Contrato	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	Valor 1ª Prestação	R\$ 7.420,32	R\$ 7.441,38	R\$ 7.699,46	R\$ 7.906,24	R\$ 7.796,16
	Valor 360ª Prestação	R\$ 6.953,25	R\$ 7.427,30	R\$ 7.561,59	R\$ 7.787,11	R\$ 7.773,37
	Valor Total Pago	R\$ 2.805.161,13	R\$ 2.677.529,91	R\$ 2.758.162,80	R\$ 2.834.462,08	R\$ 2.804.517,76

Fonte : Pesquisas realizadas no site dos bancos em 26/05/2015 :

Caixa
 Banco do Brasil
 HSBC
 Santander
 Bradesco
 Itau

<http://www8.caixa.gov.br/siopiinternet>
<https://www42.bb.com.br/portalbb/creditoimobiliario/Proposta>
<https://www3.hsbc.com.br/HPB-CHM-SIMULADOR>
<https://www.santander.com.br/portal>
<http://wspfb.bradesco.com.br/Creditoimobiliario>
<https://ww3.itau.com.br/imobline/novolayout/simuladores>

QUADRO 3: RESUMO DAS SIMULAÇÕES DE FINANCIAMENTO “3”
 FONTE: Elaborado pelos Autores.

Para melhor visualização, apresenta-se uma planilha demonstrativa do financiamento proposto na (FIGURA 17) e a planilha completa se encontra no (ANEXO P).

Planilha Financeira do Crédito									
Simulação Comparada das Prestações									
Carteira Habitacional - Taxa de									
Data da Simulação:		26/05/2015		Data Término:		26/05/2045		Vencime nto das parcelas: dia 26	
Valor Financiado:		R\$ 800.000,00		Valor do Imóvel:		R\$ 2.000.000,00			
Tarifa de Administração do		25		Taxa de Juros:		10,30 % ao ano			
Contrato mensal:									
TR Projetada:		0 % ao mês		Prazo:		360 meses			
Despesas Iniciais									
Sistema de Amortização									
Tarifa de Avaliação, Reavaliação e									
Bradesco Seguros									
Nº	SAC - Sistema de Amortização Constante								
	Prestação Mensal								
	Comportamento					RDM	CM	Saldo Devedor	
Amort	Juros	TAC	Seguro	Total					
0	0	0	-	467,2	2.967,20	0	0	800.000,00	
1	2.222,22	6.562,35	25,00	466,4	9.275,98	0	0	797.777,78	
2	2.222,22	6.544,12	25,00	465,6	9.256,95	18,23	0	795.555,56	
3	2.222,22	6.525,89	25,00	464,81	9.237,92	18,23	0	793.333,33	
4	2.222,22	6.507,67	25,00	464,01	9.218,90	18,23	0	791.111,11	
5	2.222,22	6.489,44	25,00	463,21	9.199,87	18,23	0	788.888,89	
6	2.222,22	6.471,21	25,00	462,41	9.180,84	18,23	0	786.666,67	
7	2.222,22	6.452,98	25,00	461,62	9.161,82	18,23	0	784.444,44	
8	2.222,22	6.434,75	25,00	460,82	9.142,79	18,23	0	782.222,22	
9	2.222,22	6.416,52	25,00	460,02	9.123,76	18,23	0	780.000,00	
10	2.222,22	6.398,29	25,00	459,22	9.104,74	18,23	0	777.777,78	
11	2.222,22	6.380,06	25,00	458,42	9.085,71	18,23	0	775.555,56	
12	2.222,22	6.361,84	25,00	457,63	9.066,68	18,23	0	773.333,33	
13	2.222,22	6.343,61	25,00	456,83	9.047,66	18,23	0	771.111,11	
14	2.222,22	6.325,38	25,00	456,03	9.028,63	18,23	0	768.888,89	
15	2.222,22	6.307,15	25,00	455,23	9.009,60	18,23	0	766.666,67	
16	2.222,22	6.288,92	25,00	454,44	8.990,58	18,23	0	764.444,44	
17	2.222,22	6.270,69	25,00	453,64	8.971,55	18,23	0	762.222,22	
18	2.222,22	6.252,46	25,00	452,84	8.952,53	18,23	0	760.000,00	
19	2.222,22	6.234,23	25,00	452,04	8.933,50	18,23	0	757.777,78	
20	2.222,22	6.216,01	25,00	451,24	8.914,47	18,23	0	755.555,56	

FIGURA 17: EVOLUÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO “3”
FONTES: SIMULADOR HABITACIONAL BRADESCO

12 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Concluimos que na atual situação da economia do Brasil, o mercado imobiliário disponibiliza uma grande quantidade e variedade de imóveis para aquisição, o que influencia a compra por impulso e não a compra das melhores oportunidades, que surgem através de aprofundadas pesquisas fundamentadas nas necessidades de cada comprador.

Validamos a importância do profissional Corretor de Imóveis, que neste caso atua como um facilitador reduzindo o tempo de procura, evitando os imóveis que não se enquadram no perfil do comprador, o Corretor além de apresentar os imóveis, pode também alertar o comprador quanto aos pontos críticos de cada ação no processo de compra.

Neste trabalho detalhamos os diversos tipos de financiamentos imobiliários disponíveis no sistema financeiro brasileiro, demonstrando cada vantagem e desvantagem em contrata-los, disponibilizamos planilhas comparativas entre as taxas de juros oferecidas pelos principais Agentes Financeiros do Brasil, com o objetivo de embasar e facilitar a tomada de decisão pelo comprador.

Com o objetivo de facilitar o entendimento pelo comprador, disponibilizamos um estudo de caso que detalha a evolução financeira de uma família, juntamente com as mudanças nas necessidades alterando as características do imóvel ideal, influenciadas pelo tempo e pelo poder econômico.

13 GLOSSÁRIO

ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS - Sociedade empresária autorizada pelo BACEN para atuar no Sistema de Consórcio, responsável pela operação de utilização do FGTS na moradia própria.

AGENTE FINANCEIRO - Instituição financeira integrante do SFH responsável pela operação de utilização do FGTS na moradia própria.

AGENTE OPERADOR DO FGTS – Administrador do FGTS - CAIXA

AUTOFINANCIAMENTO - Financiamento obtido pelo trabalhador junto a Cooperativas Habitacionais, Companhias Habitacionais, Administradoras de Consórcios Imobiliários e as obras contratadas por meio de “Contrato de Empreitada”.

AMORTIZAÇÃO é o valor pago para reduzir ou amortizar o valor do financiamento. Recalculada considerando-se o Saldo Devedor no dia do aniversário do contrato. No SAC a parcela de amortização é calculada conforme abaixo:

- $AM = SD / N$
- AM = valor referente à parcela mensal de amortização;
- SD = saldo devedor na data do recálculo;
- N = prazo remanescente

ATUALIZAÇÃO é a correção monetária incidente sobre o valor do financiamento. Atualmente é utilizada a taxa referencial (TR). A TR é o índice que corrige o saldo devedor das contas de poupança e das contas vinculadas do FGTS. Calculada em função do SD, composto pelas parcelas do financiamento liberadas mensalmente, mediante utilização do coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao aniversário do contrato.

CARTA DE CRÉDITO – Autorização de despesa concedida pelo Agente Financeiro, para aquisição de imóvel ou autorização de compra de imóvel expedida pela Administradora de Consórcios.

CET - Custo Efetivo Total: Índice composto pela taxa de juros somada aos tributos, tarifas, seguros e demais despesas cobradas do cliente. (Resolução BACEN 3.517 de 06/12/2007).

CESH - Custo Efetivo do Seguro Habitacional: Percentual calculado considerando-se os fluxos de pagamentos de prêmios previstos, referentes às coberturas mínimas obrigatórias de Morte e Invalidez Permanente - MIP e Danos Físicos ao Imóvel - DFI (Resolução CNSP nº 205, de 18/11/2009).

CESSIONÁRIO - Aquele que se beneficia ou é o adquirente de certa cessão.

CONSORCIADO – participante de grupo de consórcio para a aquisição de bem imóvel.

CONTRATO DE EMPREITADA - Contrato pelo qual uma das partes se encarrega de fazer a obra certa e a outra de dar a remuneração contratada.

CONTRATO DE FINANCIAMENTO - Operação de crédito firmada entre o Agente Financeiro e o Trabalhador.

DATA DA OPERAÇÃO - Data do débito, na conta vinculada do trabalhador, do valor do FGTS utilizado.

ENCARGO MENSAL é soma de todas as parcelas mensais pagas para viabilizar o financiamento, a saber:

- _ Prestação de amortização e juros;
- _ Taxa de Administração;
- _ Seguros ou FGHab (*Prêmios Mensais de Seguros*).

FINANCIAMENTO é o valor emprestado pelo Banco para ajudá-lo a adquirir o seu imóvel.

FINANCIAMENTO CONCEDIDO NO ÂMBITO DO SFH - Financiamento realizado pelas Instituições relacionadas no art. 8º da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964, com a redação dada pelo art. 75 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, além de outras que, a critério do Conselho Monetário Nacional, venham a ser consideradas como integrantes desse Sistema, e que observem as condições previstas no art. 16 do Regulamento anexo à Resolução nº 3.347, de 08 de fevereiro de 2006, com redação dada pela Resolução nº 3.706, de 27 de março de 2009, e as demais condições estabelecidas na legislação em vigor.

FINANCIAMENTO REGULAR - Financiamento concedido conforme as regras, as leis.

FISCALIZAÇÃO - Rotina do Agente Operador do FGTS para fiscalizar as operações de utilização do FGTS em moradia própria, realizadas pelos Agentes Financeiros e Administradoras de Consórcios.

JUROS é o custo do financiamento.

A parcela de juros é recalculada mensalmente, em função do saldo devedor atualizado, taxa de juros, sistema de amortização.

A parcela de juros é calculada, conforme abaixo:

- $Juros (J) = SD \times (i / 1200)$
- J = valor da parcela de juros
- SD = saldo devedor atualizado na data do aniversário do contrato
- i = taxa de juros nominais definidos para o contrato

LANCE – Oferta de antecipação de pagamento para obtenção de Carta de Crédito de Consórcio.

MORADA PRÓPRIA – conforme RES CCFGTS 66/92, “imóvel para moradia própria é aquele em que o pretendente instalará a sua residência e domicílio com ânimo definitivo”.

MUNICÍPIO(S) LIMÍTROFE(S) – Aquele(s) que tem limites territoriais em comum.

NU-PROPRIETÁRIO - É o proprietário que não detém o usufruto sobre o imóvel (conforme disposição do artigo 1.410 do Código Civil).

OCUPAÇÃO LABORAL PRINCIPAL – Ocupação de trabalho constante da DIRPF como maior fonte pagadora. No caso de isento da apresentação da DIRPF será feita pelo trabalhador através de declaração, sob as penas da Lei, da ocupação laboral principal.

OPERAÇÃO - Utilização do FGTS em moradia própria.

OPERAÇÃO REGULAR - Operação de saque para uso na moradia própria realizada, conforme as regras/leis.

POSSUIDOR - Considera-se possuidor todo aquele que tem a posse de um imóvel, de forma plena ou não.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO é o prazo definido para pagamento do financiamento.

PRESTAÇÃO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS é a soma mensal dos valores pagos como juros e amortização do saldo devedor.

PROMITENTE COMPRADOR - Aquele que promete comprar de alguém.

REGIME ENFITÊUTICO - A União mantém consigo o domínio direto dos bens sob esse regime, ou seja, mantém a propriedade sobre o bem, atribuindo ao adquirente o direito real de uso do imóvel, também conhecido como domínio útil. A Constituição Federal tornou obrigatório o regime enfitêutico nos terrenos de marinha e acrescida, situada na faixa de segurança, a partir da orla marítima (Brasil, CF/1988, art.49, § 3º do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias).

REGIÃO METROPOLITANA – Região constituída por municípios que, mesmo sem vinculação administrativa comum, pertencem a uma só e ampla comunidade socioeconômica. Os municípios integrantes de uma Região Metropolitana são definidos por legislação estadual. Para efeito deste manual a Região Metropolitana também abrangem os municípios da RIDE - Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno.

REQUISITO(S) – Condição (ões) a ser (em) cumprida(s).

SALDO DEVEDOR (SD) é o valor do financiamento em determinando momento considerando as amortizações e atualizações mensais. Também o valor base para cálculo dos juros, amortização, seguros e eventual liquidação do financiamento.

É atualizado mensalmente, no dia correspondente ao vencimento do encargo mensal, por um índice. Nos contratos financiados com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, esse índice é o índice de remuneração básica aplicada aos depósitos das contas vinculadas do FGTS. Enquanto nos contratos financiados com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, o índice é o mesmo aplicado aos depósitos de poupança do dia correspondente ao do vencimento do encargo mensal.

SEGUROS (MIP / DFI)

Os valores para pagamento dos seguros são chamados prêmios de seguro. O prêmio do seguro por MIP (Morte ou Invalidez Permanente) varia de acordo com a idade do cliente; enquanto o prêmio do seguro DFI (Danos Físicos no Imóvel) é calculado de acordo com o valor de avaliação do imóvel.

O prêmio de seguro MIP é calculado em função do saldo devedor mensalmente atualizado e da idade dos proponentes. Há um coeficiente definido para a faixa etária do cliente conforme alíquotas estabelecidas nas tabelas constantes das seguradoras.

Quando o cliente (mutuário ou comprador) mudar de faixa etária, o novo coeficiente de cálculo do prêmio de seguro MIP é aplicado no próximo ou até no mesmo encargo mensal, dependendo do dia de nascimento do cliente e do de vencimento do encargo mensal.

O prêmio de seguro DFI é calculado em função do valor da garantia, que é o valor de avaliação do imóvel, atualizado mensalmente pela TR no dia do vencimento do encargo mensal, mediante aplicação do coeficiente vigente conforme alíquotas estabelecidas nas tabelas constantes das seguradoras.

No caso do Programa Minha Casa, Minha Vida os seguros DFI e MIP são substituídos pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab.

São cobrados conforme alíquotas estabelecidas nas tabelas constantes das seguradoras, sendo que para o MIP são aplicadas as taxas vigentes para a faixa etária do devedor;

SIMULAÇÃO DE RETROVENDA – É o resgate pelo vendedor do imóvel alienado após prazo determinado, como forma de dissimular um negócio fictício.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO – TA

Devida nas operações do SFH, conforme Tabela de Tarifas, disponível em <http://portfolio.caixa/>, Tarifas – Tarifas Vigentes.

Quando devida pelo cliente é cobrado o valor fixo de R\$ 25,00 (jun/15).

TERRENO DE MARINHA – Bem da União que, quando situado na faixa de segurança da orla marítima, fica obrigatoriamente sujeito ao regime enfiteutico.

TRABALHADOR - Beneficiário final da operação de empréstimo imobiliário ou Titular da(s) conta(s) vinculada(s) do FGTS.

TRANSPOSIÇÃO PARA O SFH – Migração de um financiamento concedido em um sistema distinto do SFH para o Sistema Financeiro de Habitação.

USUFRUTUÁRIO – Aquele que detém o usufruto, a posse, embora não seja o proprietário (Brasil, CC / 2002, art.1394).

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ADMINISTRADORAS DE CONSÓRCIOS – ABAC. **Cartilha Consórcio a Arte de Poupar**. Disponível em: <[http://abac.org.br/sistema/downloads/1_\(201503120751\)Cartilha_Conсорcio_A_Arte_de_Poupar.pdf](http://abac.org.br/sistema/downloads/1_(201503120751)Cartilha_Conсорcio_A_Arte_de_Poupar.pdf)>. Acesso em: 10.04.2015.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL - ANOREG-BR. **Cartórios, um Serviço Público Essencial**. Disponível em: <http://www.anoreg.org.br/cartoriossaibamais/>. Acesso em: 30.05.2015.

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS MUTUÁRIOS - ANM. **Cartilha do Mutuário**. Disponível em: <<http://www.anmm.org.br/cartilha.html>>. Acesso em: 15.05.2015.

BACEN (A). **Taxas de juros por instituição financeira**. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/pt-br/sfn/infopban/txcred/txjuros/Paginas/RelTxJurosMensal.aspx?tipoPessoa=1&modalidade=903&encargo=201>>. Acesso em: 06.05.2015.

BRASIL Constituição, 1988. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 04.05.2015.

BRASIL. Decreto Nº 22.626, de 07 de abril de 1933. Dispõe sobre os juros nos contratos e da outras providencias. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d22626.htm>. Acesso em: 04.05.2015.

BRASIL. Decreto-lei Nº 2.164, 19 de setembro de 1984. Institui incentivo financeiro para os adquirentes de moradia própria através do sistema Financeiro da Habitação, a equivalência salarial como critério de reajustamento das prestações e dá outras providências. . **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil03/decreto-lei/del2164.htm>>. Acesso em 04.05.2015.

BRASIL. Lei N.º 556, de 25 de junho de 1850. Código Comercial Brasileiro. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L0556-1850.htm>. Acesso em: 04.05.2015.

BRASIL. Lei Nº 4.380, 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCivil03/leis/L4380.htm>>. Acesso em 04.05.2015.

BRASIL. Lei N.º 9.514, 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em: 04.05.2015.

BRASIL. Lei N.º 10.406, 10 de janeiro de 2002. Código Civil Brasileiro. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 04.05.2015.

BRASIL. Lei N.º 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Capítulo III - Dos Registros Públicos. Trata das alterações relevantes no mercado imobiliário para atos de registro e averbação nas matrículas imobiliárias para concentrar nelas todas as ocorrências relevantes que sejam do interesse de eventuais compradores. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13097.htm>. Acesso em: 01.06.2015.

BROWN, Denise S. **Changing family forms**. Journal of the American Planning Association, Spring, 1983, p.133-137.

CARTÓRIO fácil. **Registro de Imóveis**. Disponível em: <http://www.serjus.com.br/cartoriofacil/registro_de_imoveis.htm>. Acesso em: 22.05.2015.

CAIXA (A). **O que devo saber para contratar o meu financiamento imobiliário?**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Como_contratar_meu_financiamento.pdf>. Acesso em: 06 mai.2015.

CAIXA (B). **Como contratar meu financiamento**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos_gerais/Carta_de_Credito_Fgts_e_Outros.pdf>. Acesso em: 06.05.2015.

CAIXA (C). **CCFGTS Carta de crédito Fgts e outros**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos_gerais/Carta_de_Credito_Fgts_e_Outros.pdf>. Acesso em: 06.05.2015.

CAIXA (D). **Financiamento**. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 06.05.2015.

CAIXA (E). **Aquisição de imóvel usado**. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento/aquisicao-imovel-usado/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 06.05.2015.

CAIXA (F). **Aquisição de imóvel novo**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento/aquisicao-imovel-novo/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 06.05.2015.

CAIXA (G). **CCSBPE Aquisição de imóvel novo residencial**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento/ccsbpe-aquisicao-imovel-novo-residencial-comercial/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 06.05.2015.

CAIXA (H). **CCSBPE Aquisição de imóvel usado residencial**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento/ccsbpe-aquisicao-imovel-usado/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 06.05.2015.

CAIXA (I). **Utilização do FGTS**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/Paginas/utilizacao-fgts.aspx>. Acesso em: 06.05.2015.

CAIXA (J). **Condições financiamento FGTS**. Disponível em: http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cond_financ_FGTS.pdf. Acesso em: 06.05.2015.

CAIXA (K). **Minha Casa Minha Vida - Urbana**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 06.05.2015.

CAIXA (L). **Programas união - habitação**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/poder-publico/programas-uniao/habitacao/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 06.05.2015.

CAIXA CONSÓRCIOS. **Consórcio Imobiliário**. Disponível em: <http://www.caixaconsorcios.com.br/portal/site/CaixaConsorcios/menuitem.2b0749064b2bb856b39e01b130e001ca/?vgnnextoid=a86714dd9e572110VqnVCM100000790110acRCRD&menu=Consorcios&submenu=Imobiliario>. Acesso em: 15.04.2015.

CAMARGO, Sophia. Consórcio ou financiamento: qual é o mais barato para comprar sua casa? **UOL**, São Paulo, fev.2015. Disponível em: <http://economia.uol.com.br/financas-pessoais/noticias/redacao/2015/02/06/consorcio-x-financiamento-qual-e-o-mais-barato-para-comprar-a-casa-propria.htm>. Acesso em: 22.04.2015.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda, **Novo Dicionário Eletrônico Aurélio versão 5.0**. 3. ed. Positivo, 2004.

FURASTÉ, Pedro Augusto. **Normas Técnicas para o Trabalho Científico**. Explicação das Normas da ABNT. 13ª ed. Porto Alegre S.N. 2004.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 1991.

INFOMONEY. **Entenda os principais tipos de financiamento imobiliário.** Disponível em: <<http://www.infomoney.com.br/educacao/guias/noticia/2567845/entenda-principais-tipos-financiamento-imobiliario>>. Acesso em: 06.05.2015.

MAGALHAES, Ana. Antes de financiar compare o custo total do crédito. **Folha de São Paulo**, São Paulo, abr.2015. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2014/04/1445729-antes-de-financiar-compare-o-custo-total-do-credito.shtml>>. Acesso em: 30.04.15.

MANUAL DO FGTS – “**Utilização em Moradia Própria**” disponível em:<http://www.caixa.gov.br/Downloads/fgtsmoradia/MANUAL_DE_MORADIA_PR%C3%93PRIA_22_04_14.pdf>. Acesso em: 05.05.2015.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Obrigações – abordagem didática.** 4. Ed. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 1999, pág.. 188.

SILVA, Edna Lucia da; MENEZES, Estera Muszkat. **Metodologia de pesquisa e elaboração de dissertação.** 3.ed.rev. atual. Florianópolis: Laboratório de Ensino a Distancia (LED) da USP, 2001.

SIMULAÇÕES de financiamentos. **CAIXA.** Disponível em: <<http://www8.caixa.gov.br/siopiinternet>> Acesso em: 16.05.2015.

SIMULAÇÕES de financiamentos. **Banco do Brasil.** Disponível em: <<https://www42.bb.com.br/portalbb/creditoImobiliario/Proposta>>. Acesso em: 16.05.2015.

SIMULAÇÕES de financiamentos. **HSBC.** Disponível em: <<https://www3.hsbc.com.br/hpb-chm-simulador>>. Acesso em: 16.05.2015.

SIMULAÇÕES de financiamentos. **SANTANDER.** Disponível em: <<https://www.santander.com.br/portal>>. Acesso em: 16.05.2015.

SIMULAÇÕES de financiamentos. **BRADESCO.** Disponível em: <<http://wspf.bradesco.com.br/CreditoImobiliario>>. Acesso em: 16.05.2015.

SIMULAÇÕES de financiamentos. **ITAU.** Disponível em: <<https://ww3.itau.com.br/imobline/novolayout/simuladores>>. Acesso em: 16.05.2015.

SOBRINHO, José Dutra Vieira. **Matemática Financeira: Juros, Capitalização, Descontos e Séries de Pagamentos.** 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2000.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ. Biblioteca Central. **Orientação para Normalização de Trabalhos Acadêmicos.** Disponível em: <<http://www.portal.ufpr.br/normalizacao.html>>. Acesso em: 25.06.2015.

WINFINANCE. **Guia de financiamento.** Disponível em: <<http://www.winfinance.com.br/guia/indice.php>>. Acesso em: 15.04.2015.

ANEXOS

ANEXO A - Ficha cadastro Pessoa Física – CEF

ANEXO B - Minuta Contrato Habitacional MCMV – CEF

ANEXO C - Ficha de Endereço do Imóvel – CEF

ANEXO D - Contrato de Compra e Venda CAIXA - PMCMV

ANEXO E - Matrícula da Circunscrição do Registro de Imóveis - CRI

ANEXO F - Certidão de Ônus do Imóvel da CRI

ANEXO G - Certidão Negativa do Condomínio / Administradora

ANEXO H - Cópia Carnê do IPTU

ANEXO I - Certidão Negativa de Débitos Municipais

ANEXO J - Certidão Negativa do INSS

ANEXO K - Certidão Negativa da Secretaria da Receita Federal

ANEXO L - Certidão Negativa da Justiça do Trabalho

ANEXO M - Certidão Negativa de Débitos Estaduais

ANEXO N – Planilha de financiamento imobiliário CEF – Simulação “1”

ANEXO O - Planilha de financiamento imobiliário CEF – Simulação “2”

ANEXO P - Planilha de financiamento imobiliário BRADESCO – Simulação “3”

ANEXO A - Ficha cadastro Pessoa Física – CEF



Ficha Cadastro Pessoa Física

Grau de sigilo

#PUBLICO

Em se tratando de mais de um titular, preencher uma ficha para cada um.
Caso necessário, utilize outra ficha para completar os dados.

Dados da Conta na CAIXA

Cód. agência	Nome da agência	Conta conjunta	Cód.op.	Nº da conta	DV
		<input type="checkbox"/> 1 - Sim <input type="checkbox"/> 2 - Não			

Dados Pessoais

CPF do cliente	
Nome do cliente (Completo - sem abreviações)	
Data de nascimento / /	Sexo <input type="checkbox"/> 1 - Masculino <input type="checkbox"/> 2 - Feminino
Nacionalidade 1 - Brasileira 2 - Brasileira Naturalizado	3 - Estrangeira UF Município
Nome do pai	
Nome da mãe	

Número da identidade	Órgão emissor	UF	Data de emissão / /	Preencher se Menor de 18 anos <input type="checkbox"/> 1 - Menor emancipado <input type="checkbox"/> 2 - Menor assistido
----------------------	---------------	----	------------------------	--

Estado civil

<input type="checkbox"/> 1 - Solteiro(a) <input type="checkbox"/> 2 - Casado(a) Comunhão de Bens <input type="checkbox"/> 3 - Casado(a) Comunhão Parcial de Bens	<input type="checkbox"/> 4 - Casado(a) Separação de Bens <input type="checkbox"/> 5 - Divorciado(a) <input type="checkbox"/> 6 - Separado(a) Judicialmente	<input type="checkbox"/> 7 - Viúvo(a) <input type="checkbox"/> 8 - União Estável/Outros
--	--	--

Grau de instrução

<input type="checkbox"/> 0 - Não Alfabetizado <input type="checkbox"/> 1 - Ensino Fundamental Incompleto <input type="checkbox"/> 2 - Ensino Fundamental Completo	<input type="checkbox"/> 3 - Médio Incompleto <input type="checkbox"/> 4 - Médio Completo <input type="checkbox"/> 5 - Superior Incompleto	<input type="checkbox"/> 6 - Superior Completo <input type="checkbox"/> 7 - Especialização <input type="checkbox"/> 8 - Mestrado	<input type="checkbox"/> 9 - Doutorado
---	--	--	--

Dados do Cônjuge/Companheiro(a)

CPF
Nome
Data de nascimento / /

Endereço Residencial

CEP	Rua/Avenida/Alameda/Travessa	Número	Complemento
Bairro	UF	Município	



Ficha Cadastro Pessoa Física

DDD	Telefone celular próprio	DDD	Telefone residencial próprio	DDD	Telefone para recados
-----	--------------------------	-----	------------------------------	-----	-----------------------

e-mail

Sua residência é

<input type="checkbox"/> 1 - Alugada	3 - Outros	5 - Própria quitada	7 - Financiada por outras entidades
2 - Mora com parentes/pais	4 - Cedida/Funcional	6 - Financiada pela CAIXA	

Renda Comprovada

Fonte pagadora

<input type="checkbox"/> 1 - Pessoa Física	CNPJ ou CPF da fonte pagadora	Nome da fonte pagadora
<input type="checkbox"/> 2 - Pessoa Jurídica		

CEP	Rua/Avenida/Alameda/Travessa	Número	Complemento
-----	------------------------------	--------	-------------

Bairro	UF	Município
--------	----	-----------

DDD	Telefone comercial (Obrigatório)	DDD	Fax
-----	----------------------------------	-----	-----

Renda - Cód. IR	Descrição da ocupação	Data início da renda / /	Cargo/Função
-----------------	-----------------------	-----------------------------	--------------

Para Uso da CAIXA Renda bruta mensal - R\$	Para Uso da CAIXA Renda líquida mensal - R\$	Tempo no emprego anterior Qtde. anos	Tempo no emprego anterior Qtde. meses	Ano desligamento Emprego anterior (4 dígitos)
--	--	---	--	--

Comprovante de Renda	Data Ref. do Comprov. Renda / /	Imposto de Renda Retido - R\$
----------------------	------------------------------------	-------------------------------

Renda Não Comprovada/Informal

Nome da atividade	Local de trabalho	Data de início / /	Renda líquida mensal - R\$
-------------------	-------------------	-----------------------	----------------------------



Ficha Cadastro Pessoa Física

Documentos Complementares

- ☐ Água e Esgoto, Energia Elétrica, Telefone
 ☐ Fatura Cartão, Extrato C/C
☐ Previdência, Consórcio, seguro, Plano de Saúde
 ☐ TV a cabo, Internet, Assin. Revistas e jornais
☐ Não Apresentou Documentos

Informações Patrimoniais

Imóveis

- ☐ Possui.
 ☐ Não possui.

Tipo

- 1 - Casa 3 - Lote 5 - Apartamento 7 - Sala Comercial
 2 - Terreno 4 - Chácara 6 - Loja 8 - Fazenda

Imóvel 1

Tipo	Valor de mercado - R\$

Imóvel 2

Tipo	Valor de mercado - R\$

Veículos

- ☐ Possui.
 ☐ Não possui.

Tipo

- 1 - Carro 3 - Motocicleta 5 - Caminhão 7 - Aeronave
 2 - Ônibus 4 - Utilitário 6 - Embarcação

Veículo 1

Tipo	Valor de mercado - R\$

Veículo 2

Tipo	Valor de mercado - R\$

Cartão de Crédito (Não Informar Cartões CAIXA)

- ☐ Possui.
 ☐ Não possui.

Tipo

- 1 - Diners Club 3 - Unibanco Visa 5 - American Express 9 - Outros Visa
 2 - Bradesco Visa 4 - Credicard 8 - Outros Mastercard 10 - Outros

Tipo	Limite de crédito - R\$

Tipo	Limite de crédito - R\$

Informações Complementares para Avaliação Habitacional

Contas em Outros Bancos

- ☐ Possui
 ☐ Não Possui

Tipo de conta

- 1 - Comum 2 - Especial

Tipo	Código do banco 1	Nome do banco 1	Limite de crédito - R\$ (Se conta especial)
Tipo	Código do banco 2	Nome do banco 2	Limite de crédito - R\$ (Se conta especial)



Ficha Cadastro Pessoa Física

Aplicações Fora da CAIXA

Tipo

1 - Fundos de Investimento

2 - Caderneta de Poupança

3 - Outras Aplicações

Tipo	Código do banco	Saldo - R\$	Tipo	Código do banco	Saldo - R\$

Tipo	Código do banco	Saldo - R\$	Tipo	Código do banco	Saldo - R\$

Informações Relativas ao Grupo de Participantes do Financiamento/Dados Consolidados

CPF do participante 1	CPF do participante 2	CPF do participante 3

Despesas Relativas à Moradia

Aluguel - R\$	Condomínio - R\$

Compromissos Financeiros (Não Informar com a CAIXA)

☐ Possui ☐ Não Possui

Tipo

1-Empréstimo

2-Financiamento

3-Consórcio

4-Credenciário

5-Plano de Saúde

7- Internet / Cabo / 8-Seguro

Jornais / Revistas

Tipo	Nome de empresa ou Nome do banco	Valor da prestação - R\$	Quantidade de prestações vencer	Data da última prestação paga
				/ /
				/ /
				/ /

Renda dos seus Dependentes (Não incluir o cônjuge)

Nº dependentes com renda	Nº dependentes sem renda	Total líquido dos rendimentos dos dependentes - R\$

Autorizo, nos termos da Resolução CMN nº 3.658, de 17.12.2008, a CAIXA a consultar as informações consolidadas relativas a minha pessoa, constantes no Sistema de Informações de Créditos (SCR) do BACEN. Autorizo, ainda, a CAIXA a fornecer informações sobre as operações de crédito com ela realizadas, no sentido de compor o cadastro do já citado Sistema. Os presentes dados são verdadeiros e visam facilitar os processos de negociação e transações comerciais, pela antecipação de informações a meu respeito. Autorizo o arquivamento dos meus dados pessoais e de idoneidade na SERASA - Centralização de Serviços dos Bancos S/A, que poderá deles se utilizar, respeitadas as disposições legais em vigor.

É Proponente ao Microcrédito Produtivo Orientado?

☐ Sim ☐ Não



Ficha Cadastro Pessoa Física

Declaro conforme Resolução CMN Nº 4.000, de 25.08.2011, art. 2º, parágrafo único, inciso III, que o somatório do valor da operação com o saldo de outras operações de crédito não ultrapassa R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), excetuando-se desse limite as operações de crédito habitacional. Declaro também que não possuo qualquer outra operação de Microcrédito Produtivo Orientado vigente.

Local

//____
Data

Assinatura do cliente

Assinatura do representante legal (se for o caso)



Ficha Cadastro Pessoa Física

Para Uso da CAIXA

Origem do recurso	Percentual de financiamento x Valor do imóvel - %	
Modalidade	Prazo total em meses	
Valor do imóvel - R\$	Prestação necessária para o financiamento (SICAF)	
Valor do financiamento - R\$	Saldo do FGTS - R\$	Data do saldo do FGTS / /

Informações Complementares/Análise da Agência

As informações acima estão de acordo com os documentos apresentados.

____/____/____
 Data Assinatura do empregado Assinatura do gerente

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br



MO 33005 026

FICHA CADASTRO PESSOA FÍSICA**1 OBJETIVO**

- 1.1** Possibilitar o cadastramento/avaliação de clientes pessoa física solicitantes de empréstimos ou financiamentos.

2 NORMA**2.1 GESTOR**

- 2.1.1** GERIV – GN Política e Gestão de Risco de Crédito - Produtos de Varejo

2.2 VINCULAÇÃO

- 2.2.1** Manual Normativo: [CR 016](#).

2.3 DISPONIBILIZAÇÃO DO MODELO

- 2.3.1** Formulário eletrônico disponível:
- no SIGAT - Sistema de Gerenciamento de Atendimento;
- por meio de "download" clicando no "link" [MO33005026](#).

2.4 QUANTIDADE E DESTINAÇÃO DE VIAS

- 2.4.1** O modelo é preenchido em 1 via, destinada a Agência.

2.5 UNIDADES QUE UTILIZARÃO O MODELO

- 2.5.1** Agências

2.6 MODELO A SER SUBSTITUÍDO

- 2.6.1** 33.005 v025, de imediato.

2.7 PRAZO DE ARQUIVAMENTO

- 2.7.1** O modelo é parte integrante do dossiê de risco de crédito e deve permanecer arquivado na Agência até a liquidação da contratação efetuada ao qual ele deu origem, e deverá ser mantido no arquivo intermediário por 10 anos e após este prazo ser eliminado, como destinação final.

2.8 GRAU DE SIGILO

- 2.8.1** Antes do preenchimento #PÚBLICO.
Depois do preenchimento # CONFIDENCIAL 10.

2.9 ALTERAÇÕES EM RELAÇÃO À VERSÃO ANTERIOR

- 2.9.1** No formulário: Alteração do valor mencionado na Resolução CMN Nº 4.000, de 25.08.2011, art. 2º, parágrafo único, inciso III, que o somatório do valor da operação com o saldo de outras operações de crédito não ultrapassa R\$ 20.000,00, sendo alterado esse valor para R\$ 40.000,00.
Nas normas: item 2.7.1 – substituição do termo "processo" por "dossiê".

2.10 ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA**2.10.1 MODELO ELETRÔNICO**

- 2.10.1.1** Tipo de modelo: formulário eletrônico.
- 2.10.1.2** Impressão/Tipo de papel: anterior e posterior ao preenchimento, em papel A4 - mod. 71.139.
- 2.10.1.3** Formato do modelo: 210 mm (largura) x 297 mm (altura).

3 PROCEDIMENTOS**3.1 INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO**

- 3.1.1** Não se aplica.

ANEXO B - Minuta Contrato Venda e Compra Direta de Imóvel MCMV – CEF



Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel
Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária – PMCMV
– FAR

Grau de sigilo

#PÚBLICO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM
PARCELAMENTO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO PROGRAMA
MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV - RECURSOS FAR.**

Por este Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do Art. 61 da Lei 4380/64, dos Art. 2º e 8º da Lei 10.188/01, e da Lei 11.977/09, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de venda e compra de imóvel com obrigações, parcelamento e alienação fiduciária em garantia no SFH, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, nas condições abaixo:

A – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1 - VENDEDOR/CREDOR FIDUCIÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, fundo financeiro criado pela CAIXA por determinação do caput do Art. 2º da Lei 10.188/01, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, , CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, representada por (nome do representante legal), brasileiro, economiário, (estado civil), residente e domiciliado em (localidade), portador da carteira de identidade nº , expedida pela , e CPF nº , conforme procuração lavrada nas notas do ° Ofício de , no livro , fls. ; e subestabelecimento lavrado nas notas do ° Ofício de , no livro , fls.

A2 – ANUENTE: CAIXA ECONOMICA FEDERAL- CAIXA, na condição de proprietária fiduciária, conforme definido no § 3º do Art. 2º da Lei 10.188/2001, já devidamente qualificada.

A3 - BENEFICIÁRIO(S)/COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S): (qualificação), residente(s) e domiciliado(s) em _____, doravante denominado(s) DEVEDOR(ES)

B - DESCRIÇÃO DO OBJETO DESTE CONTRATO

B1 - Imóvel sito à (endereço), inscrição municipal _____, devidamente registrado sob o número _____, da matrícula _____, do livro _____, folha _____.

C - CONDIÇÕES DO PARCELAMENTO:

C1 - Modalidade:

Parcelamento

C2 – Origem dos Recursos: FAR - PMCMV

C3 – Sistema de Amortização: SAC



Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária – PMCMV – FAR

C4 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel caracterizado neste instrumento é de R\$ ____ (____)

C5 - Valor da garantia fiduciária/imóvel para fins de venda em público leilão:
R\$

C6 - Prazo de amortização e de liberação da subvenção:
120 meses

C7 - Encargo mensal inicial:
R\$

C7.1 - Subvenção FAR:
R\$

C7.2 - Encargo subvencionado - 5% da renda familiar:
R\$

C8 - Taxa anual de juros:
Não há

C9 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:
/ /

C10- Forma de Pagamento na data da contratação

(Preenchimento automático pelo SIACI: débito em conta corrente/débito em folha de pagamento/boleto de cobrança)

D - RENDA FAMILIAR

Composição de Renda para fins de cobertura das ocorrências de morte ou invalidez permanente.

Nome dos Devedores:

Participação (%)

I - CLÁUSULAS GERAIS DO CONTRATO

1. FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS MENSAIS – As amortizações do financiamento serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos.

1.1. O pagamento dos encargos mensais será realizado até a data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, na forma indicada pela CAIXA, podendo ser efetuado mediante débito em conta de depósitos titulada pelo(s) DEVEDOR(ES) e mantida na CAIXA ou boleto bancário. **1.2.** No caso de débito em conta de depósitos, da qual seja(m) titular(es), o(s) DEVEDOR(ES) autoriza(m) a CAIXA, outorgando-lhe, por este instrumento, mandato para as providências necessárias à efetivação do procedimento, obrigando-se a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização de qualquer recurso disponível em favor do(s) DEVEDOR(ES) na referida conta, com preferência, inclusive, para a efetivação do débito. **1.3.** O(s) DEVEDOR(ES) fica(m) obrigado(s) a comunicar, em tempo não inferior aos 10 (dez) dias que antecederem ao próximo vencimento, qualquer alteração nas características da conta de depósitos indicada para a finalidade de debitar o encargo mensal. **1.4.** Inexistindo recursos suficientes na conta de depósitos indicada para o débito do encargo mensal, o(s) DEVEDOR(ES) será(ão) considerado(s) em mora, incidindo, neste caso, todas as cominações legais e contratuais aplicáveis à espécie, inclusive o vencimento antecipado da dívida, conforme estipulado neste instrumento. **1.5.** Durante a vigência do prazo de amortização previsto no campo "C6", poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES), desde que definida para o mesmo mês civil. **1.6.** Em caso de não



Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária – PMCMV – FAR

recebimento do boleto mensal o(s) DEVEDOR(ES) podem se dirigir à agência bancária ou ao Correspondente Imobiliário mais próximo da residência, indicando o número do contrato. **2. FORO DE ELEIÇÃO** - Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia.

II – CLÁUSULAS ESPECÍFICAS DO PARCELAMENTO DO IMÓVEL

1. DA VENDA E COMPRA E PARCELAMENTO – O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) operação habitacional junto à CAIXA para aquisição do imóvel descrito no campo “B1”, no valor total indicado no campo “C4”, a ser quitado em 120 (cento e vinte) meses por meio de: I - subvenção pessoal e intransferível e, II – parcelamento pessoal e intransferível, a ser liberado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas obtido junto ao FAR. **1.1.** O imóvel objeto do presente contrato é destinado à moradia própria do contratante e de sua família. O desvio desta finalidade importará no vencimento antecipado da dívida. **1.2.** Nos termos do Art. 73-A da Lei 11.977/2009, alterada pela Lei 12.424/2011, o presente contrato poderá ser firmado pela mulher, sem necessidade de outorga conjugal, não se lhe aplicando o disposto nos Art. 1.647 a 1.649 da Lei 10.406/2002–Código Civil. **1.3.** O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) previamente a planilha de cálculo do Custo Efetivo Total – CET com valores na forma nominal e que está(ão) ciente(s): (I) dos fluxos considerados no cálculo do CET, (II) que o saldo devedor e encargos serão atualizados conforme previsto no contrato. **2. CONDIÇÕES DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA** - As amortizações do parcelamento serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos. O valor da dívida conforme constante no campo “C4” será integralizado pelo(s) DEVEDOR(ES) no que tange ao parcelamento e, pelo FAR, no que tange à subvenção, ao longo do prazo contratado, devido a partir do mês subsequente ao da contratação, vencendo-se a primeira parcela na data definida no campo “C9”, e as demais em parcelas mensais e sucessivas, prorrogando-se para o primeiro dia útil subsequente em caso de inexistência de expediente bancário. **2.1.** Por convenção entre as partes, o dia de vencimento das prestações seguintes poderá ser alterado, sendo necessário, para tanto, requerimento específico do BENEFICIÁRIO(S), desde que definida para o mesmo mês civil. **3. RECÁLCULO DAS PRESTAÇÕES E DO SALDO DEVEDOR** - O saldo devedor, as prestações mensais e a subvenção mensal ainda não aportada ao contrato, serão corrigidos anualmente, na data correspondente à de assinatura do contrato, pela Taxa Referencial de Juros – TR do primeiro dia do respectivo mês, acumulada no período de doze meses. **3.1.** Na apuração do saldo devedor será aplicada atualização diária proporcional à data do evento, pelo período compreendido entre a data correspondente à da assinatura do contrato ou da última atualização já ocorrida do saldo devedor, inclusive, e a data do evento, exclusive. **3.2.** Ao término do prazo de amortização do saldo devedor, pagas todas as prestações do parcelamento e havendo sido liberada a integralidade do valor da subvenção, o contrato será considerado quitado para todos os efeitos legais, arcando o FAR com a diferença de saldo residual existente, se houver. **4. LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** - É facultada ao(s) DEVEDOR(ES) a liquidação antecipada da dívida, apurada pelo saldo devedor atualizado. **4.1.** A quitação antecipada da operação implicará na obrigatoriedade de pagamento do valor da dívida contratual do imóvel pelo DEVEDOR, sem a dedução decorrente da subvenção econômica. **4.2.** A quitação antecipada da operação implicará a perda integral da subvenção, já concedida nas prestações vencidas, pagas ou não, e nas vincendas. **5. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA** - O(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) pode(m) amortizar a dívida para reduzir o valor dos encargos ou o prazo do financiamento. **6. IMPONTUALIDADE** – Sobre quantias em atraso incidirão atualização monetária pela TR e juros moratórios à



Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária – PMCMV – FAR

razão de 1% (um por cento), a partir de 30 dias de vencimento do encargo nos termos da legislação em vigor. **6.1.** O(s) DEVEDOR(ES) deverá(ão) priorizar o pagamento dos encargos vencidos e não quitados, sendo que o recibo de pagamento do último encargo não presume quitação do anterior. **6.2.** Se a CAIXA, em nome do FAR, vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o(s) DEVEDOR(ES) deverá(ão) reembolsá-la dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento. **7. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) ao FAR, nos termos do Art. 2º, § 3º da Lei 10.188/2001, em caráter fiduciário, o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. **7.1.** O imóvel alienado fiduciariamente neste instrumento constitui patrimônio do FAR, será mantido sob a propriedade fiduciária da CAIXA, nos termos do art. 2º, §3º, da Lei 10.188/01, e não se comunica com o seu patrimônio, observados quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: **a)** não integram o ativo da CAIXA; **b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; **c)** não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; **e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser e, **f)** não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. **7.2.** Na forma exigida pelos parágrafos 4º e 5º, do artigo 2º da Lei 10.188/2001, a CAIXA desde já requer ao Registro de Imóveis competente, a averbação à margem da matrícula correspondente, do destaque e das restrições mencionados no item 8.2 desta cláusula. **7.3** Ao(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) é assegurada a livre utilização do imóvel em garantia. **8. BENFEITORIAS CONSERVAÇÃO E OBRAS** - O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se a manter o imóvel em condições de uso e executar obras de preservação, inclusive as solicitadas pela CAIXA, no prazo notificado. **9. VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA, RESCISÃO DO CONTRATO DE VENDA E COMPRA E RETOMADA DO IMÓVEL** - A dívida será considerada antecipadamente vencida, nas hipóteses: **a)** destinação do imóvel alienado que não para residência do beneficiário e de sua família; **b)** atraso a partir de 30 (trinta) dias no pagamento das obrigações ou falta de pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel; **c)** transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem autorização da CAIXA; **d)** falta de manutenção do imóvel que deprecie a garantia; **e)** constituição sobre o imóvel, no todo ou em parte, de outro ônus real; **f)** incidência de ato de constrrição judicial ou decretação de medida judicial/administrativa que afete a garantia; **g)** declaração/informação falsa prestada pelo(s) DEVEDOR(ES); **h)** propositura de ação, contra qualquer um do(s) DEVEDOR(ES), que ameace ou afete o imóvel em garantia; **i)** descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou neste contrato; **j)** remembramento dos lotes objeto do Programa, em conformidade com o disposto no Art. 36 da Lei 11.977/2009 e, **k)** abandono do imóvel. **9.1.** O(S) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se a ocupar o imóvel adquirido no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de assinatura deste instrumento, sob pena de resolução do mesmo, de pleno direito, ficando a CAIXA, nesses casos, autorizada a declarar o contrato rescindido e alienar o imóvel a outro pretendente. **9.2.** A desistência do imóvel, por iniciativa do(s) DEVEDOR(ES), devidamente comunicada à CAIXA, até 90 (noventa) dias após assinatura deste termo possibilita a resilição contratual desde que: **I** - o imóvel tenha sido habitado pelo DEVEDOR(ES) e seus familiares; **II** - o contrato não tenha sido registrado no



Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária – PMCMV – FAR

Cartório de Registro de Imóveis e, III - todas as obrigações e encargos relativos ao contrato e ao imóvel estejam em dia. 9.3. Nas hipóteses de desvio de finalidade ou transferência indevida do imóvel a terceiros fica possibilitada à CAIXA a rescisão de pleno direito deste instrumento contratual. 9.4. Nos termos do art. 7º da Lei 11.977/09, a ocorrência das situações previstas nas letras 'a' e 'c' do *caput*, implicará na imediata notificação ao(s) DEVEDOR(ES) para que proceda ao pagamento à vista, em dinheiro e no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, do valor total da compra e venda, indicado no campo "C". 9.5. O não pagamento do preço nas condições estipuladas neste instrumento, implicará na resolução de pleno direito do contrato e consequente retroação da propriedade do imóvel em favor do VENDEDOR/CREDOR FIDUCIÁRIO, consoante os termos do art. 4º, §7º da Portaria Interministerial nº 477/13, devendo ser-lhe restituída imediatamente a posse do bem, sob pena de caracterização de esbulho possessório. 9.6. Os valores pagos pelo beneficiário serão revertidos em favor do FAR a título de indenização pela ocupação do imóvel. 10. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO – A carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. 11. INTIMAÇÃO – A mora do(s) DEVEDOR(ES) será ratificada mediante intimação pessoal ou a seu representante legal ou procurador regularmente constituído com prazo de 15 (quinze) dias para purgação. 11.1. Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalida-se a alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento das despesas de cobrança e intimação. 11.2. Eventual diferença entre o valor pago a título da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES) juntamente com o encargo vincendo. 12. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Decorrido o prazo de que trata o item 11, sem purgação da mora, a propriedade do imóvel será consolidada em nome da CAIXA/FAR mediante o pagamento de tributos devidos pela transmissão. 13. LEILÃO EXTRAJUDICIAL – Consolidada a propriedade em nome da CAIXA/FAR, o imóvel será alienado a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. 13.1. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: I – Valor do imóvel: valor da avaliação constante no campo "C5", acrescido do valor de acessão e das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se ao FAR o direito de reavaliar o imóvel; II – Valor da dívida: saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, incluídos juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais e, III – Valor das despesas: soma das importâncias dos encargos, custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, incluindo as despesas relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro. 13.2. O 1º leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados do registro da consolidação da propriedade em nome do FAR, pelo valor do imóvel. 13.3. Não havendo oferta em valor no mínimo igual ao fixado no 1º leilão o imóvel será ofertado em 2º leilão, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida atualizada monetariamente acrescido das despesas. 13.4. Alienado o imóvel, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo pagamento, o FAR entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, importando em recíproca quitação. 13.5. No 2º leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida, ou na ausência de licitante será considerada extinta a dívida e exonerado o FAR da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES) de qualquer quantia, a que título for.



Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária – PMCMV – FAR

13.6. Extinta a dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data da realização do 2º leilão, o FAR dará termo de quitação ao devedor. 13.7. Consolidada a propriedade em nome do FAR, o(s) DEVEDOR(ES) lhe entregará(ão) o imóvel, livre e desimpedido, sob pena de pagamento à CAIXA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, atualizado na forma definida neste contrato. 13.8. Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo art. 27 da Lei 8.245/91. 13.9. Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do FAR ou seus sucessores, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade. 13.10. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito a contratação ou a prorrogação de locação por prazo superior a 01 (um) ano sem concordância por escrito do FAR do imóvel alienado fiduciariamente. 14. **MORTE OU INVALIDEZ PERMANENTE** - Na vigência deste contrato: I - ocorrendo a morte ou invalidez permanente de um dos DEVEDOR(ES) considerar-se-á a dívida vincenda relativa ao imóvel, amortizada parcialmente na proporção de sua responsabilidade pelo pagamento da prestação mensal, conforme constante do campo "C7"; II - Ocorrendo a morte ou invalidez permanente de todos o(s) DEVEDOR(ES) do contrato a dívida vincenda relativa ao imóvel será considerada quitada e, III - Os débitos vencidos até o dia anterior à ocorrência de morte ou invalidez permanente deverão ser pagos pelo(s) DEVEDOR(ES) sobrevivente(s) ou herdeiro(s). 14.1. Não sendo o DEVEDOR(ES) vinculado a qualquer órgão de previdência social, a comprovação da *invalidez permanente* será promovida por meio de avaliação prévia pelo FAR/CAIXA, com a realização de perícia médica específica, sendo, nesse caso, considerado como evento motivador da garantia, a data do exame que constatou a incapacidade. 14.2. Para fins de gozo das coberturas aqui estabelecidas, o(s) DEVEDOR(ES) sobrevivente(s) ou herdeiro(s), deverá(ão) comunicar ao FAR/CAIXA a ocorrência dos eventos para habilitação nos prazos legais de 3(três) anos da ocorrência de morte e 1(um) ano da ocorrência de invalidez permanente comprovada pela concessão de aposentadoria causada por acidente ou doença, sob pena de perda da cobertura respectiva. 14.3. Os documentos necessários para habilitação à cobertura são: I - no caso do evento de morte, certidão de óbito e, II - no caso de invalidez permanente, carta de concessão da aposentadoria emitida pelo órgão previdenciário ou cópia da publicação da aposentadoria no Diário Oficial, se funcionário público ou, ainda, declaração do perito indicado pelo FAR/CAIXA quando o DEVEDOR(ES) não for vinculado a qualquer regime de previdência, ou já tiver sido aposentado por idade ou tempo de serviço. 14.4. A cobertura das ocorrências aqui descritas dar-se-á a partir da assinatura deste instrumento, regendo-se pelas Cláusulas e condições aqui estabelecidas, cuja ciência e aceitação, desde já, são declaradas pelo(s) DEVEDOR(ES). 15. **DANOS FÍSICOS NO IMÓVEL** - Durante a vigência deste contrato o FAR assumirá as despesas relativas ao valor necessário à recuperação de danos físicos ao imóvel, limitado à importância do valor de venda e compra inicial do imóvel, atualizado de acordo com o disposto neste instrumento e corresponderá, no máximo, ao valor do prejuízo efetivamente apurado pelo FAR, por ocasião da ocorrência dos danos. 15.1. Serão assumidas pelo FAR, após realização de vistoria técnica, as despesas de reparação dos danos causados no imóvel, decorrentes de: I - Incêndio; II - Explosão; III - Inundação ou alagamento; IV - Desmoronamento total; V - Desmoronamento parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural; VI - Ameaça de desmoronamento devidamente



Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária – PMCMV – FAR

comprovada e, **VII – Destelamento.** **15.2.** Com exceção dos riscos citados nos incisos I e II, todos os demais deverão ser decorrentes de eventos de causa externa, assim entendidos os causados por forças que, atuando de fora para dentro, sobre o prédio, ou sobre o solo ou subsolo em que o mesmo se acha edificado, lhe causem danos, excluindo-se, por conseguinte, todo e qualquer dano sofrido pelo prédio ou benfeitorias que seja causado por seus próprios componentes, sem que sobre eles atue qualquer força anormal. **15.3.** O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) estar ciente(s), ainda, de que para obter(em) a cobertura deverá(ão) formalizar ao FAR/CAIXA comunicação imediata dos danos físicos ocorridos no imóvel objeto deste instrumento, no prazo máximo de 01(um) ano da ocorrência dos fatos, sob pena de perda da cobertura, mediante apresentação do documento "Aviso de Ocorrência de Danos Físicos no Imóvel" devidamente preenchido. **15.4.** Quando se tratar de primeira ocorrência de danos físicos ao imóvel e o custo da recuperação for menor ou igual a R\$ 1.000,00, o DEVEDOR(ES) poderá providenciar a recuperação às suas expensas e deverá encaminhar à CAIXA, para fins de reembolso: fotos coloridas tiradas antes e depois da recuperação e, 3 (três) orçamentos detalhados contemplando todo o material de construção e mão-de-obra, fornecidos por pessoa física e/ou jurídica, necessários à reparação do imóvel, fatura e/ou nota fiscal. **15.5.** A partir da segunda ocorrência e/ou quando o custo da recuperação for maior que R\$ 1.000,00, a recuperação do imóvel estará condicionada à prévia avaliação por engenheiro indicado pela CAIXA. **15.6.** Não serão cobertas as despesas de recuperação por danos decorrentes de uso e desgaste do imóvel, verificados exclusivamente em razão do decurso do tempo e da utilização da coisa. **15.7.** Por força das disposições do Art. 28 da Lei 11.977/2009, fica dispensada a obrigatoriedade de contratação de seguro com cobertura de Morte e Invalidez Permanente – MIP e Danos Físicos do Imóvel – DFI. **15.8.** Após ocupação da unidade e constatado problema construtivo no imóvel o beneficiário deve acionar o FAR/CAIXA pelo telefone 0800 721 6268 a fim de buscar solução para os danos existentes no imóvel. **16. ENCARGOS FISCAIS** – Os tributos incidentes sobre o imóvel deverão ser pagos em dia pelo(s) DEVEDOR(ES), podendo o FAR exigir sua comprovação. O atraso no pagamento poderá ensejar no vencimento antecipado da dívida ou no pagamento pela CAIXA para posterior reembolso, atualizado monetariamente e acrescido de juros contratuais. **17. DECLARAÇÕES DO(S) VENDEADOR(ES)** – O FAR declara que sobre o objeto deste contrato inexistente débito ou ação que comprometa a transação e responsabiliza-se por eventuais débitos até esta data. **18. COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO(S) DEVEDOR(ES)** – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que são autênticas as indicações de estado civil, nacionalidade, profissão e identificação e garante(m) a veracidade das informações sobre as condições prévias à assinatura deste instrumento, dos comprovantes e/ou informações de renda e despesas apresentadas no ato da proposta/contratação. **18.1.** O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que: **a)** não se encontra(m) vinculado(s) à previdência social como empregador ou produtor rural; **b)** atende(m) às condições estabelecidas para o Programa de Subvenção quanto à renda familiar de até R\$ 1.600,00; **c)** não recebeu(ram) benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção (conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional); **d)** não é(são) proprietário(s), promitente(s) comprador(es), usufrutuário(s), arrendatário(s) do PAR – Programa de Arrendamento Residencial ou detentor(es) de financiamento de imóvel residencial em qualquer localidade do país. **18.2.** Caso não seja verídica a declaração contida nesta Cláusula o(s) DEVEDOR(ES) terá(ão) o contrato de parcelamento rescindido, ensejando: **I** - o vencimento antecipado



Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária – PMCMV – FAR

da integralidade da dívida, II – a devolução ao erário do valor do subvenção concedido, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei e, III – a comunicação dos fatos à autoridade policial competente para a apuração da ocorrência da prática do crime. **18.3.** O(s) DEVEDOR(ES) autoriza(m) ao FAR/CAIXA a fornecer seu(s) dados pessoais e bancários sempre que solicitado pelos seguintes órgãos, independentemente de autorização judicial: Polícia Civil e Federal, Ministério Público Estadual e Federal, Controladoria Geral da União e Tribunal de Contas da União e Ministério das Cidades, por se tratar de operação que envolve recursos públicos. **18.4.** O(s) DEVEDOR(ES) autoriza(m) a CAIXA a enviar-lhe(s) as informações necessárias, referentes a este contrato, aos endereços e números de telefone que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive SMS, sendo de responsabilidade deste(s) informar(em) imediatamente à CAIXA, eventual alteração referente à titularidade, número do aparelho celular, cancelamento do contrato de telefonia junto à operadora, e outras referentes a seus dados. **19. NOVAÇÃO** – Não configurará NOVAÇÃO a regularização de débitos em atraso. **20. DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL EM GARANTIA** – O FAR receberá do poder expropriante a indenização, abatendo o valor da dívida e disponibilizando o saldo, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES), que permanece(m) responsável(is) pelo pagamento na hipótese de indenização inferior à dívida. **20.1** O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) de que a desapropriação do imóvel não gera direito a qualquer outra indenização. **21. LIBERAÇÃO DA GARANTIA** – Em até 30 (trinta) dias após a liquidação da dívida, a CAIXA fornecerá o termo de quitação, sob pena de multa em favor do(s) DEVEDOR(ES) de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, o qual deverá ser averbado no Registro de Imóveis, sendo as despesas deste ato de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES). **22. QUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL** – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que teve(tiveram) prévio conhecimento, leu(ram) e entendeu(ram) o contrato, concordou(aram) com as estipulações previstas, e está ciente(s) dos direitos e obrigações contratuais. **23. OUTORGA DE PROCURAÇÕES** – Havendo dois ou mais DEVEDORES, todos se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante o FAR/CAIXA e constituem-se procuradores recíprocos, até o cumprimento de todas as obrigações deste contrato com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato. **24. DISPENSA DE CERTIDÕES** – O(s) DEVEDOR(ES) e o FAR declaram que dispensam os documentos enumerados no Decreto 93.240/86, substituindo-os pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, apresentando-se, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis. **25. REGISTRO** O FAR providenciará o envio deste instrumento ao Cartório de Registro Imobiliário (após registro da instituição do condomínio/averbação da construção ou outro, se alienação da UH com pendência documental no empreendimento) e disponibilizará uma via registrada para o (s) DEVEDOR(ES). **25.1** Este contrato enquadra-se no PMCMV – FAR, quanto às regras de recolhimento de custas e emolumentos cartorários.



Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel
Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária – PMCMV
– FAR

IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS



Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel
Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária – PMCMV
– FAR

E por estarem assim de pleno acordo com as Cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas.

_____, ____ de _____ de _____

Local/Data

DEVEDOR/FIDUCIANTE/EMITENTE

VENDEDOR/ FUNDO DE
ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR
– CNPJ nº 03.190.167.0001-501

DEVEDOR/FIDUCIANTE/EMITENTE

ANUENTE/CREDOR FIDUCIÁRIO CAIXA
ECONOMICA FEDERAL – CNPJ nº
00.360.305.0001-04

Testemunhas

Nome: _____
CPF/MF: _____

Nome: _____
CPF/MF: _____

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)
Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492
Ouvidoria: 0800 725 7474
caixa.gov.br

ANEXO C - Ficha de Endereço do Imóvel – CEF

FICHA DE ENDEREÇO

COMPRADOR _____ CPF _____

MODALIDADE _____

Matrícula: _____ Registro de Imóveis: _____ Cidade: _____

ENDEREÇO DO IMÓVEL

CEP: _____ - _____

RUA _____ nº _____

COMPLEMENTO: _____

BAIRRO _____

Pontos de referência para localização do imóvel

Melhor horário para vistoria do Imóvel

Nomes para contato _____

Fones para contato _____

Local para apanhar as chaves _____

Gerente Concessor: _____

ANEXO D - Contrato de Compra e Venda CAIXA - PMCMV



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

Grau de Sigilo

#Público

**CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE
COMPRA E VENDA DE UNIDADE ISOLADA E MÚTUO
COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA –
PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL – FGTS
- PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**

(atenção: quando houver utilização do FGTS na aquisição, acrescentar, ao título acima, a expressão COM UTILIZAÇÃO DO FGTS DO(S) COMPRADOR(ES))

As partes contratantes declaram-se cientificadas da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011.

Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado as operações de compra e venda de imóvel e mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, no âmbito do programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei 12.424 de 16 junho de 2011, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

VENDEDOR(ES) :

PF - (nome, CPF, nº RG e órgão expedidor, UF emissora e data de emissão, nacionalidade, estado civil, data de nascimento, profissão e endereço completo)

PJ - (Razão Social, CNPJ, endereço completo, representante legal, nº RG e órgão expedidor, nacionalidade, estado civil, data de nascimento, profissão, dados da procuração(lavrada à data, fls, livro, em, no Ofício da cidade)

COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S): *(nome, CPF, nº RG e órgão expedidor, nacionalidade, estado civil, data de nascimento, profissão e endereço)*



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

CREDORA FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador (nome), brasileiro, economista, portador da Carteira de Identidade nº _____ e CPF Nº _____, conforme subestabelecimento lavrado às folhas ____ do Livro _____, em ____/____/____ no Ofício de Notas de _____ (cidade/UF) e instrumento de mandato originário lavrado às folhas ____ do Livro _____, em ____/____/____ no Ofício de Notas de _____ (cidade/UF), doravante designada CAIXA.

COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL

DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)	COMPROVADA R\$	NÃO COMPROVADA R\$
---------------------------	-------------------	-----------------------

COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA SECURITÁRIA

DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)	PERCENTUAL
---------------------------	------------

B - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS OBJETO DESTES CONTRATOS

B-1 - VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS

O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é R\$ (extenso), composto pela integralização dos valores abaixo:

Valor do desconto FGTS/UNIÃO R\$ _____
 Valor do financiamento concedido pela CAIXA R\$ _____
 Valor dos recursos da conta vinculada do FGTS R\$ _____
 Valor dos recursos próprios R\$ _____

B2 - VALOR DO FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (custas cartorárias com registro e com ITBI) DO PRESENTE CONTRATO

R\$ _____

C - MÚTUO/RESGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES

1 - Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO

2 - Valor da Operação: R\$	3 - Desconto: R\$	4 - Valor Total da Dívida: R\$	
		4.1 - Financiamento do Imóvel R\$	4.2 - Financiamento das Despesas Acessórias R\$
5 - Valor da Garantia Fiduciária: R\$		6 - Sistema de Amortização:	
7 - Prazos, em meses de amortização:		8 - Taxa Anual de Juros (%) :	
	de renegociação:	Nominal:	Efetiva:

9 - Encargo Inicial -



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

Prestação (a+j) : R\$		Taxa Administração: R\$	de SEGUROS R\$	TOTAL: R\$
10 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:		11 - Época de Recalculo dos Encargos: DE ACORDO COM A CLÁUSULA DÉCIMA		
12 – Data do Habite-se				
13 - Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação (Preenchimento automático pelo SIOPI: débito em conta corrente ou folha de pagamento ou boleto de cobrança)				

CLÁUSULA PRIMEIRA – COMPRA E VENDA – O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) -se senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel no final descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de qualquer ônus, e, assim, o vende(m) pelo preço constante da letra "B1" deste contrato, cujo pagamento é satisfeito na forma igualmente referida na letra "B1". Assim, satisfeito o preço da venda, o(s) VENDEDOR(ES) dá(dão) ao(s) COMPRADOR(ES) plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula constituti, transmite(m) ao(s) COMPRADOR(ES) toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINANCIAMENTO – O(s) COMPRADOR(ES), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), declara(m) que, preenchendo todos os requisitos previstos legalmente na Resolução nº 702/12 e suas alterações para o devido enquadramento no programa Carta de Crédito FGTS e necessitando de um financiamento destinado a completar o preço de venda do imóvel, ora adquirido para sua residência, e pagamento de custas acessórias, se houver, recorreram à CAIXA e dela obtiveram um mútuo de dinheiro, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH segundo as normas do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS e condições do Programa Minha Casa, Minha Vida, no valor constante no campo "2" da letra "C" deste instrumento, que corresponde ao somatório dos valores constantes dos campos 3 e 4 da mesma Letra "C" deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O valor constante do campo "3" citado no caput desta Cláusula, calculado em conformidade com as regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, incide sobre o valor do financiamento solicitado e é concedido uma única vez e para aquisição de único imóvel, e será integralmente suportado pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e pela União.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s) dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total – CET, para a presente operação de financiamento, conforme demonstrado em planilha arquivada na CAIXA e entregue ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), cujo teor o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) previamente tomou(aram) conhecimento, aceitou(aram) e anuiu(ram), nos termos das normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central, cujos custos de contratação e da taxa percentual anual constam da referida planilha com valores em sua forma nominal e cálculo dos percentuais de cada componente do fluxo das operações.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO TERCEIRO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s), ainda, de que a taxa percentual anual constante da planilha mencionada no Parágrafo Segundo desta Cláusula, cuja cópia lhe(s) foi previamente entregue, representa as condições vigentes na data de assinatura deste instrumento e que o saldo devedor e os encargos mensais serão atualizados de acordo com as condições pactuadas neste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA - A CAIXA atesta que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) comprovou(aram) mediante documentação e declarações pessoais, o atendimento aos requisitos e às condições exigidas pela Lei nº. 11.977, de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei 12.424 de 16 junho de 2011, para enquadramento da presente operação ao Programa Minha Casa, Minha Vida, tanto no que se refere às características do tomador quanto às características do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – LEVANTAMENTO DOS RECURSOS – Os valores constantes dos campos “3” e “4.1” da letra “C”, bem como, se houver, o valor correspondente ao FGTS do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), se houver, será(serão) pago(s) ao(s) VENDEDO(R) (ES), na forma indicada pela CAIXA e por ele(s) aceita.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Aos valores mencionados no caput desta cláusula serão acrescidos juros e atualização monetária, calculados às mesmas taxas aplicadas aos depósitos de poupança, prevista nos arts. 12 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, e 7º da Lei nº 8.660, de 28 de maio de 1993, correspondente ao período compreendido entre a data da contratação e a data da liberação dos recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Sobre os rendimentos auferidos na forma do parágrafo anterior incidirá imposto de renda na fonte às alíquotas definidas em função do prazo de permanência, de acordo com legislação vigente.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O valor constante no campo “4.2” da letra “C”, parte integrante do valor total da dívida especificado no campo “2” da letra “C”, é destinado a Despesas Acessórias conforme solicitação do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), liberado em conta de livre movimentação do(s) mesmo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO QUARTO - O pagamento ao(s) VENDEDO(R) (ES) e DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), quando for o caso, mencionados nesta cláusula está condicionado à entrega, à CAIXA deste instrumento devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis acompanhado da respectiva certidão de inteiro teor de matrícula, bem como ao cumprimento das demais exigências estabelecidas neste contrato.

CLÁUSULA QUINTA – CONFISSÃO DA DÍVIDA – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) confessa(m) dever à CAIXA a importância referida no campo “4” da letra “C” deste contrato, e autoriza (m) a mesma CAIXA a efetuar o pagamento conforme disposto na cláusula QUARTA.

CLÁUSULA SEXTA - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - Os prazos de amortização e de renegociação, bem como as taxas de juros, a data de vencimento do primeiro encargo mensal, a época de recálculo dos encargos e o sistema de amortização para o saldo devedor, convencionados para o presente financiamento, são os constantes da letra “C” deste contrato. Juntamente com as prestações mensais o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) pagará(ão) a taxa de administração, se devida, e os prêmios de seguros também descrita na letra “C” deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A taxa de administração, quando não devida pelo cliente, representa a obtenção de desconto para redução do pagamento da prestação e foi integralmente suportada pelo FGTS conforme Resolução nº 702/12 e suas alterações.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO SEGUNDO – A taxa de juros a que se refere o campo “8” da letra “C” é concedida a beneficiários que atendem às normas estabelecidas pela Resolução 702/12 e suas alterações.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No caso de taxa reduzida por meio de desconto para redução do valor da prestação permitida pela Resolução nº 702/12 e suas alterações, o diferencial obtido entre a taxa de juros a que se refere o parágrafo anterior e a taxa de juros máxima do programa representa a obtenção de desconto para redução do pagamento da prestação e foi integralmente suportado pelo FGTS, exceto a redução de 0,5% a.a concedida ao fundista do fundo conforme cláusula deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS MENSIS – As amortizações do financiamento serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O pagamento dos encargos mensais será realizado até a data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, na forma indicada pela CAIXA, podendo ser efetuado mediante débito em conta de depósitos titulada pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e mantida na CAIXA, ou por boleto bancário.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de débito em conta de depósitos, da qual seja(m) titular(es), o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) autoriza(m) a CAIXA, outorgando-lhe, por este instrumento, mandato para as providências necessárias à efetivação do procedimento, se obrigando a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização de qualquer recurso disponível em favor do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) na referida conta, com preferência, inclusive, para a efetivação do débito.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica(m) obrigado(s) a comunicar, em tempo não inferior aos 10 (dez) dias que antecederem ao próximo vencimento, qualquer alteração nas características da conta de depósitos indicada para a finalidade de debitar o encargo mensal.

PARÁGRAFO QUARTO - Inexistindo recursos suficientes na conta de depósitos indicada para o débito do encargo mensal, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) será(ão) considerado(s) em mora, incidindo, neste caso, todas as cominações legais e contratuais aplicáveis à espécie, inclusive o vencimento antecipado da dívida, conforme estipulado neste instrumento.

PARÁGRAFO QUINTO - Durante a vigência dos prazos de amortização previstos no Campo “7” da Letra “C” poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO SEXTO – Na hipótese de alteração da data de vencimento dos encargos mensais, o saldo devedor será atualizado pro rata die, do período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a nova data de vencimento do encargo, exclusive. O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a pagar os juros diários apurados no período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a data escolhida para o próximo vencimento, exclusive.

PARÁGRAFO SÉTIMO – O valor do primeiro encargo mensal, após a alteração da data de vencimento, será obtido mediante a composição da parcela de amortização e da parcela de juros calculados conforme descrito no Parágrafo SEXTO desta Cláusula.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO OITAVO – A Taxa de Administração e os prêmios de seguros, indicado na letra “C” deste contrato, devidos no mês serão pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

PARÁGRAFO NONO – A partir da alteração da data de vencimento dos encargos mensais, a evolução do saldo devedor, bem como a atualização do valor da garantia serão feitas obedecendo à nova data de vencimento definida.

NA CONTRATAÇÃO COM CONVÊNIO PRONASCI PARA DESCONTO EM FOLHA DE PAGAMENTO, DEVERÁ SER INCLuíDA A SEGUINTE CLÁUSULA: CLÁUSULA PRIMEIRA - FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS MENSAIS – As amortizações do financiamento serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) *(indicar um único servidor com margem consignável suficiente para consignação em folha)*, considerando a manutenção da relação profissional ou vínculo empregatício com órgão da administração direta, autárquica e fundacional dos Estados e Municípios, que mantém convênio com a CAIXA, concorda que, enquanto houver tal vínculo, o pagamento dos encargos mensais do financiamento imobiliário será realizado mediante desconto em folha de pagamento, respeitada a legislação vigente sobre o assunto, inclusive trabalhista.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na impossibilidade de desconto em folha de pagamento, por qualquer motivo, independentemente de aviso ou notificação ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), o débito do encargo mensal será efetuado na data de seu vencimento, em conta de sua titularidade mantida na CAIXA e previamente indicada ou na ausência de recursos suficientes na referida conta, em qualquer outra conta mantida pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) junto à CAIXA, com saldo disponível.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Independentemente da composição de renda apresentada e pactuada neste instrumento, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) qualificado no caput desta cláusula, autoriza(m) o desconto na sua folha de pagamento, do valor total do encargo mensal referente ao financiamento imobiliário.

PARÁGRAFO QUARTO – No caso de débito em conta de depósitos, da qual seja(m) titular(es), o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) autoriza(m) a CAIXA, outorgando-lhe, por este instrumento, mandato para as providências necessárias à efetivação do procedimento, se obrigando a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização de qualquer recurso disponível em favor do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) na referida conta, com preferência, inclusive, para a efetivação do débito.

PARÁGRAFO QUINTO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica(m) obrigado(s) a comunicar, em tempo não inferior aos 10 (dez) dias que antecederem ao próximo vencimento, qualquer alteração nas características da conta de depósitos indicada para a finalidade de debitar o encargo mensal.

PARÁGRAFO SEXTO – Inexistindo recursos suficientes na conta de depósitos indicada para o débito do encargo mensal, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) será(ão) considerado(s) em mora, incidindo, neste caso, todas as cominações legais e contratuais aplicáveis à espécie, inclusive o vencimento antecipado da dívida, conforme estipulado neste instrumento.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Durante a vigência do prazo de amortização previsto no Campo “7” da Letra “C” na exclusão da opção de débito em folha de pagamento poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).



PARÁGRAFO OITAVO – Na hipótese de alteração da data de vencimento dos encargos mensais, o saldo devedor será atualizado pro rata die, do período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a nova data de vencimento do encargo, exclusive. O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a pagar os juros diários apurados no período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a data escolhida para o próximo vencimento, exclusive.

PARÁGRAFO NONO – O valor do primeiro encargo mensal, após a alteração da data de vencimento, será obtido mediante a composição da parcela de amortização e da parcela de juros calculados conforme descrito no Parágrafo OITAVO desta Cláusula.

PARÁGRAFO DÉCIMO – A Taxa de Administração e os prêmios de seguros indicados na letra “C” deste contrato devidos no mês serão pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

PARÁGRAFO DÉCIMO-PRIMEIRO – A partir da alteração da data de vencimento dos encargos mensais, a evolução do saldo devedor, bem como a atualização do valor da garantia serão feitas obedecendo a nova data de vencimento definida

CLÁUSULA OITAVA - JUROS REMUNERATÓRIOS - Sobre a quantia mutuada, até a solução final da dívida, incidirão juros remuneratórios às taxas fixadas na letra “C” deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO - Sobre as importâncias despendidas pela CAIXA para a preservação de seus direitos decorrentes do presente contrato, tais como pagamento de taxas e impostos, prêmios de seguro, débitos condominiais e cartorários, despesa com execução e as necessárias à manutenção e realização da garantia, incidirão, também, juros à taxa referida no caput desta cláusula.

CLÁUSULA NONA - ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR - O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada a atualização proporcional, com base no critério de ajuste *pro rata die* útil, utilizando-se os índices que serviram de base para a atualização das contas vinculadas do FGTS, no período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Outros valores vinculados a este contrato, não previstos em cláusula própria, que vierem a ser apurados até o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, serão atualizados na forma prevista no caput desta cláusula.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Caso as contas vinculadas do FGTS deixem de ser atualizadas mensalmente, a atualização de que trata o caput desta Cláusula operar-se-á, mensalmente, mediante a aplicação dos índices mensais oficiais que servirem de base para a fixação do índice a ser aplicado na atualização monetária das aludidas contas.

CLÁUSULA DÉCIMA - ENCARGOS MENSIS INCIDENTES SOBRE O FINANCIAMENTO - A quantia mutuada será restituída pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) à CAIXA, por meio de encargos mensais e sucessivos, compreendendo, nesta data, a prestação composta da parcela de amortização e juros, calculada pelo Sistema de amortização descrito na Letra “C”, da Taxa de Administração, se houver, e os prêmios de conforme descrita na Letra “C” deste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Calculada a prestação, dela os juros remuneratórios serão apropriados em primeiro lugar e o restante imputado na amortização do saldo devedor do financiamento.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se o valor da prestação for insuficiente para apropriação dos juros remuneratórios, o excedente será incorporado ao saldo devedor do financiamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – RECÁLCULO DO ENCARGO MENSAL – Os encargos mensais são devidos a partir do mês da subsequente ao da contratação sendo o valor das doze primeiras parcelas de amortização estabelecido no ato da contratação, com base no valor de financiamento e prazo de amortização contratado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A cada período de doze meses, na data de aniversário do contrato, o valor das parcelas de amortização da prestação é recalculado com base no valor do saldo devedor atualizado, na forma da CLÁUSULA OITAVA, mantidos a taxa de juros, sistema de amortização contratados e prazo remanescente.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A parcela de juros componente do encargo mensal é recalculada mensalmente sobre o saldo devedor atualizado conforme CLÁUSULA OITAVA, mantidos a taxa de juros, sistema de amortização contratados e prazo remanescente.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Os recálculos dos prêmios de seguro serão efetuados mensalmente com base nos valores do saldo devedor e da garantia, atualizados na forma da CLÁUSULA OITAVA, aplicados aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do vencimento do encargo.

PARÁGRAFO QUARTO – A partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, o valor da prestação de amortização poderá ser recalculado, trimestralmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

PARÁGRAFO QUINTO – A Taxa de Administração, se houver, não é reajustada.

Na opção pela “CARÊNCIA FEIRÃO” 2014 incluir os parágrafos abaixo:

PARÁGRAFO SEXTO - CARÊNCIA PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) ter optado pela “CARÊNCIA FEIRÃO” de ____ meses, para pagamento do encargo mensal previsto na Letra “C” deste contrato, sendo as parcelas de amortização, juros, seguros e a Taxa de Administração, quando houver, incorporadas ao valor da dívida constante na letra “C” deste contrato.

PARÁGRAFO SÉTIMO– Findo o prazo de carência o encargo mensal, apurado em função do saldo devedor atualizado conforme previsto neste contrato, será pago considerando o prazo de amortização remanescente e o sistema de amortização contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - SALDO RESIDUAL - Na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a pagá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para este contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - IMPONTUALIDADE – Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento constante neste contrato, a quantia a ser paga será atualizada, monetariamente, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pelo critério “pro rata die”, na forma da legislação específica vigente à época do evento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Sobre o valor apurado de acordo com o disposto no caput desta cláusula incidirão juros remuneratórios pela mesma taxa constante na letra “C” deste instrumento.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO SEGUNDO – Sobre o valor apurado de acordo com o disposto no caput desta cláusula incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Sobre o valor das obrigações em atraso, atualizadas monetariamente conforme caput desta cláusula, além dos juros remuneratórios e moratórios, apurados conforme Parágrafos PRIMEIRO e SEGUNDO desta Cláusula, haverá a incidência de multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) alienam à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, ao final descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Mediante o registro do contrato, ora celebrado no competente Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CAIXA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o(s) DEVEDORES)/FIDUCIANTE(S) possuidores diretos e a CAIXA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Enquanto permanecerem adimplentes com as obrigações ora pactuadas, ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado no final deste instrumento e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) cumpra (m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, oportunidade em que se resolve, nos termos do previsto no artigo 25 da Lei nº 9.514/97.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – BENFEITORIAS – Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(ES) deseje(m) efetuar, às suas expensas, deverá ser notificada à CAIXA, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(ES) a obter as licenças administrativas necessárias, a CND/INSS e a promover as necessárias averbações junto ao Registro de Imóveis respectivo, sendo que, em quaisquer hipóteses, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela CAIXA.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome da CAIXA, não se dará a indenização por benfeitorias enquanto não ocorrer a venda do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - Concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional, assinalado na letra "C" deste contrato, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização das contas vinculadas do FGTS no dia de assinatura deste instrumento, reservando-se à CAIXA o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO ÚNICO - Na hipótese de extinção do índice de atualização das contas vinculadas do FGTS, os valores passarão a ser atualizados pelo índice que vier a substituí-lo ou que for determinado em legislação específica.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - É facultada ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor e eventuais débitos em atraso.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nesse caso, a dívida será atualizada de forma proporcional, com base no critério de ajuste pro rata definido em legislação específica, vigente à época do evento, referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual, se já ocorrida, e a data do evento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - É assegurada ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para o abatimento do montante destinado à amortização serão efetuadas as atualizações dos valores do saldo devedor e do desconto, na forma do Parágrafo PRIMEIRO da Cláusula OITAVA, procedendo-se, após o abatimento na forma do parágrafo anterior, à eliminação do efeito da atualização sobre os saldos remanescentes, mediante divisão desses saldos pelos mesmos índices da atualização aplicados.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os novos valores dos encargos mensais e/ou prazo remanescente resultantes da amortização extraordinária serão apurados em função do saldo devedor já amortizado, excluída a atualização aplicada para esse efeito, da taxa de juros, do sistema de amortização e do prazo remanescente, não se interrompendo a contagem do período para efeito de recálculo da prestação de amortização e juros de que trata a Cláusula DÉCIMA.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O valor correspondente à Taxa de Administração permanece inalterado.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - SEGUROS - Durante a vigência deste contrato e até a liquidação da dívida, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) concorda(m), e assim se obriga(m), em manter e pagar os prêmios de seguro acrescidos de eventuais tributos, de acordo com estipulado na Apólice de Seguro contratada por livre escolha, conforme declara(m) o(s) mesmo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) em documento anexo a este contrato, destinados às coberturas:

MIP - morte decorrente de causas naturais ou acidentais e invalidez permanente ocorrida em data posterior à data da assinatura do contrato de financiamento do imóvel, causada por acidente pessoal ou doença, que determine a incapacidade total e permanente para o exercício da atividade laborativa principal do segurado, no momento do sinistro.

DFI - prejuízos decorrentes de danos físicos ao imóvel dado em garantia do financiamento: incêndio, raio ou explosão; vendaval; desmoronamento total; desmoronamento parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural; ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada; destelhamento; e inundação ou alagamento, ainda que decorrente de chuva.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) confirma(m) que lhe(s) foi(ram) oferecida mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes com os respectivos custos efetivos do seguro habitacional.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os prêmios de seguros, acrescidos de eventuais tributos, serão devidos até a liquidação final do saldo devedor e deverão ser pagos sempre em valores compatíveis com a cobertura total do referido saldo devedor do financiamento, bem como para reposição integral do imóvel dado em garantia em caso de DFI (Danos Físicos ao Imóvel).

PARÁGRAFO TERCEIRO – A cobertura do seguro dar-se-á a partir da assinatura deste instrumento, regendo-se pelas cláusulas e condições constantes da Apólice, as quais foram pactuadas pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e aceitas pela CAIXA, especialmente as de exclusão de cobertura securitária e forma de recálculo de prêmios de seguro, bem como dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH, conforme estabelecido pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP.

PARÁGRAFO QUARTO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s) de que não haverá cobertura para os riscos de morte e de invalidez permanente decorrentes e/ou relacionados à doença manifesta em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do segurado e não declarada na proposta do seguro, bem como decorrentes de eventos comprovadamente resultantes de acidente pessoal, ocorrido em data anterior à da assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO QUINTO - Em sendo contratada apólice de seguro oferecida pela CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) que recebeu(ram), juntamente com o presente instrumento, cópia das condições especiais da apólice estipulada pela CAIXA, devidamente rubricadas pelas partes, tomando ciência de todas as condições pactuadas, especialmente as que seguem:

- a) o valor do prêmio de seguro destinado à cobertura de sinistro por morte e invalidez permanente (MIP) será determinado com base na faixa etária do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) de forma proporcional à composição de renda conforme estabelecido no quadro resumo deste contrato, sendo aplicado sobre o saldo devedor do contrato, apurado no dia do vencimento do encargo mensal;
- b) para o enquadramento do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) na respectiva faixa etária será considerada a idade em anos completos, na data de assinatura deste instrumento, com mudanças de taxa sempre que a idade do segurado atingir a nova faixa etária;
- c) o valor do prêmio de seguro destinado a cobertura dos riscos de danos físicos no imóvel, objeto da garantia, será determinado com base no valor de avaliação mencionado no quadro resumo deste contrato e atualizado nos mesmos parâmetros estabelecido neste instrumento.

PARÁGRAFO SEXTO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) poderá(ão), até a liquidação do financiamento, efetuar a substituição da apólice de seguros, pela apólice que lhe(s) convier, desde que:

- a) o prazo de vigência da nova apólice se estenda pelo período remanescente do contrato, sem que haja descontinuidade de cobertura securitária até a liquidação da dívida;
- b) a apólice escolhida preveja no mínimo as coberturas de sinistro por morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, bem como as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP;
- c) as condições de cobertura dos riscos forem pelo menos equivalentes às condições da apólice em vigor;
- d) a CAIXA seja qualificada como estipulante e/ou beneficiária direta;



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

e) o prêmio a ser pago ao longo do prazo remanescente não onere a capacidade de pagamento do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) das demais parcelas dos encargos mensais vincendos do financiamento;

f) comprovada a adimplência do contrato na CAIXA.

PARAGRAFO SÉTIMO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s) que, alternativamente à apólice por ele(s) apresentada para substituição poderá(ão) ainda, optar por uma das apólices oferecidas pela CAIXA, cuja escolha será expressa em declaração por escrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - SINISTRO - Em caso de sinistro de qualquer natureza o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) concorda(m) que o valor da indenização seja aplicado na solução, na amortização ou liquidação da dívida e que tem direito ao saldo remanescente, se houver.

PARAGRAFO PRIMEIRO – Na ocorrência de sinistro de natureza pessoal (morte e invalidez permanente), a quantia paga pela seguradora a título de indenização será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado na forma pactuada neste instrumento, observada a proporcionalidade de renda indicada no quadro resumo deste instrumento. O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s) de que é facultado à Seguradora estabelecer prazo de carência limitado a doze meses para cobertura do referido sinistro, quando houver alteração dos percentuais de composição de renda.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso a indenização de seguro de natureza pessoal seja inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores.

PARAGRAFO TERCEIRO - Em caso de sinistro de natureza material (danos físicos ao imóvel), a indenização corresponderá ao montante necessário para recuperar o imóvel financiado, de forma a preservar o valor da garantia da CAIXA.

PARÁGRAFO QUARTO – Na indenização de seguro de natureza material, ocorrendo a hipótese de a seguradora preferir repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, esta se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo à CAIXA qualquer responsabilidade, inclusive de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao imóvel a condição apresentada imediatamente antes do sinistro.

PARÁGRAFO QUINTO – Em caso de negativa de cobertura por parte da Seguradora, tanto nos casos de sinistro de natureza pessoal como nos de natureza material, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), seu cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento do saldo devedor do financiamento ou pela recomposição da garantia em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - COMUNICAÇÃO DO SINISTRO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s) de que na ocorrência de evento amparado pelos seguros estipulados acima, relativamente as coberturas de MIP – Morte e Invalidez Permanente do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e DFI – danos físicos ao imóvel dado em garantia, o sinistro deverá ser comunicado à CAIXA, por escrito e imediatamente, comprometendo-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), para esse efeito, a dar (em) conhecimento a seus beneficiários, logo após a assinatura deste instrumento, da existência do Seguro e da obrigatoriedade da comunicação a que se refere esta cláusula.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARAGRAFO PRIMEIRO - Concorde(m) o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) desde já, em conformidade com a legislação vigente, que a indenização do seguro que vier a ser devida, no caso de sua morte ou invalidez permanente, será calculada proporcionalmente à composição da renda mencionada no quadro resumo deste contrato, que somente será considerado para efeitos indenizatórios.

PARAGRAFO SEGUNDO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m), ainda, que ele e seus beneficiários deverão comunicar imediatamente à CAIXA por escrito, qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou de má fé.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - ENCARGOS FISCAIS - Todos os impostos, taxas, multas e demais encargos ou contribuições, inclusive tributárias que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel alienado, que sejam inerentes à garantia, ou, ainda que recaem ou vierem a recair sobre a operação objeto deste contrato, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e contribuições devidas ao condomínio, à associação de moradores, dentre outras, serão pagos pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), nas épocas próprias, reservando-se à CAIXA o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na hipótese de atraso do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), no cumprimento dessas obrigações e caso não prefira a CAIXA considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta cláusula, obrigando-se, neste caso, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a reembolsá-la de todas as quantias assim despendidas, atualizadas monetariamente, e acrescidas dos juros estipulados neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - CONSERVAÇÃO E OBRAS - Ficam o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) obrigado(s) a manter o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CAIXA para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento da CAIXA. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à CAIXA a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DECLARAÇÕES DO(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) assume(m) a obrigação de comunicar à CAIXA eventuais impugnações feitas a este contrato de financiamento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel alienado, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente contrato de financiamento, declarando também que:

- a) não existem, a seu encargo, responsabilidades oriundas de tutela, curatela ou testamentária;
- b) não responde(m) pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia fiduciária constituída em favor da CAIXA.
- c) são autênticas e verdadeiras as informações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação;
- d) foram pagos/recolhidos todos os tributos e encargos incidentes sobre esta operação.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

- e) não está(ão) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is), caso contrário, será apresentada, no ato de registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito – CND.
- f) que a eventual constatação da falsidade das declarações prestadas, ou os fatos decorrentes de sua conduta que importem na modificação das condições observadas neste contrato para o enquadramento no Programa Carta de Crédito FGTS, importarão no seu imediato desenquadramento do referido programa e lhe atribuirão o dever de ressarcir o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço pelas despesas referentes aos valores de desconto recebidos.
- g) que autoriza(m) a CAIXA e o Agente Operador do FGTS a divulgação das informações vinculadas a presente contratação necessárias ao acompanhamento das operações com recursos do FGTS pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério do Trabalho e Emprego, Ministério das Cidades, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União;
- h) no tocante aos débitos de natureza fiscal ou condominial a que se refere a Cláusula VIGÉSIMA QUARTA, o (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara (m) -se subsidiariamente responsável (eis) pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CAIXA, a responsabilidade pelo pagamento, caso o(s) VENDEDOR(ES) não cumpra(m) com a obrigação de pagar diretamente conforme estipulado neste instrumento, ressaltando o seu direito de cobrança em regresso, observando-se, sempre, o que a respeito dispõe o presente instrumento contratual;
- i) não ter sido beneficiado no do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV com ou sem desconto ou subsídio.

Se DEVEDOR titular de conta vinculada do FGTS com direito ao redutor da taxa de juros (Res.537/07):

PARÁGRAFO ÚNICO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) ao tempo em que se declara(m) titular(es) de conta vinculada do FGTS, com no mínimo três anos de trabalho sob regime do FGTS, reconhecem que à taxa nominal de juros, exigida conforme consta na letra "C", deste contrato, foi devidamente aplicado o redutor equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento), conforme preconizam as disposições da Resolução nº 537, de 01 de agosto de 2007, do Conselho Curador do FGTS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - TITULARIDADE DE FINANCIAMENTO E QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m):

- a) não possuir(em) financiamento concedido nas condições do Sistema Financeiro da Habitação – SFH;
- b) não ser(em) proprietário(s), promitente(s) comprador(es) ou cessionário(s) de imóvel residencial concluído ou em construção localizado:
- em qualquer parte do território nacional que seja objeto de financiamento ativo no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH;
 - no mesmo município do exercício de sua ocupação principal, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana;
 - no município de sua atual residência ou no município do imóvel objeto deste contrato.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

c) não ser(em) detentor(es) de contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Residencial - PAR, no País, e não ter(em) figurado, a qualquer época, como beneficiário(s) de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Além das declarações contidas no caput desta cláusula, para os fins específicos da Lei nº. 11.977/2009 e Decreto nº. 7.499/11, que regulamentam o Programa Minha Casa, Minha Vida, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) ainda:

- a) que tomou(aram) conhecimento da vedação legal contida no art. 36 da Lei nº. 11.977/2009, pela qual fica(m) impedido(s), pelo prazo de quinze anos contados da presente data, de promover o remembramento do lote sobre o qual está (será) construído o imóvel descrito e caracterizado no presente contrato;
- b) que são autênticas e verdadeiras as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento, nestas se incluindo as previstas na Lei nº. 11.977/2009 e sua regulamentação, e as que constam dos comprovantes e/ou informações de renda e despesas apresentados no ato da proposta.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de utilização dos recursos da Conta Vinculada do FGTS, além do previsto no caput desta Cláusula, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) não serem promitente(s) comprador(es) ou proprietários de imóvel residencial concluído ou em construção no município em que exercem sua ocupação principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana, e nem no atual município de residência.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Sem prejuízo das sanções legais aplicáveis, a falsidade das declarações previstas nesta cláusula, gerará para o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), dentre outras, as seguintes consequências:

- a) A perda da cobertura dos seguros relativos à segunda aquisição;
- b) a obrigação de restituir à sua conta vinculada os valores do FGTS que tenham sido utilizados na presente operação e,
- c) o vencimento antecipado da dívida conforme previsto na Cláusula VIGÉSIMA SÉTIMA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DECLARAÇÕES DO(S) VENDEDOR(ES) – O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) solenemente, sob as penas da lei, que até o presente momento:

- inexistem em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais e de qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data.
- inexistem a seu encargo responsabilidades decorrentes de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia fiduciária constituída em favor da CAIXA.
- não estar(em) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) pessoa(s) física(s) na qualidade de empregador(es) e/ou produtor(es) rural(is), caso contrário, ou no caso de VENDEDOR(ES) pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato de registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND.
- não possuir débitos decorrentes de tributos e contribuições federais.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

- o imóvel objeto da compra e venda descrita e caracterizada no final deste instrumento nunca foi habitado.

PARÁGRAFO ÚNICO - O vendedor, no caso de pessoa jurídica que exerce atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, declara solenemente sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando, pois, enquadrado na dispensa da apresentação da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais e da CND do INSS

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios e se for o caso, os descontos, atualizados conforme Parágrafo PRIMEIRO da Cláusula OITAVA, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda:

I - SE O(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) :

- a) faltarem ao pagamento de três encargos mensais consecutivos ou não ou de qualquer outra importância prevista neste instrumento;
- b) cederem ou transferirem a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações, venderem ou prometerem à venda o imóvel alienado, sem prévio e expresso consentimento da CAIXA;
- c) não mantiverem o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizarem no imóvel, sem prévio e expresso consentimento da CAIXA, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada;
- d) constituírem sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, novas alienações, hipotecas ou outros ônus reais, sem o consentimento prévio e expresso da CAIXA;
- e) deixarem de apresentar, quando solicitado pela CAIXA, os recibos de impostos, taxas ou tributos, bem como dos encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel alienado e que sejam de sua responsabilidade;
- f) desenquadrar(em) – se do programa, quando terão que devolver os valores dos descontos a que se referem às cláusulas segunda e sexta, devidamente atualizados conforme disposto neste instrumento.

II - NA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS SEGUINTE HIPÓTESES:

- a) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) na ficha de cadastro constante do processo de financiamento ou no contrato;
- b) quando desfalcada a garantia, em virtude de depreciação ou deterioração, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) não a reforçarem, depois de devidamente notificados;
- c) quando contra o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;
- d) quando for desapropriado o imóvel dado em garantia;



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

e) quando for verificado que, a qualquer tempo, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), como solicitantes deste financiamento para residência própria, eram, na data deste contrato, proprietários de imóvel residencial financiado ou não, localizado no município de situação do imóvel ora financiado;

f) quando for constatado por qualquer forma que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se furtam à finalidade estritamente social e assistencial a que este financiamento objetivou, dando ao imóvel alienado outra destinação que não seja para sua residência e de seus familiares;

g) no caso de insolvência do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S);

h) se houver infração de qualquer cláusula do presente contrato de financiamento;

i) quando não for providenciado o registro deste contrato no prazo estipulado neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – DO PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO

– Para os fins previsto no § 2º, Art. 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - DA MORA E INADIMPLEMENTO - Decorrida a carência de 60 (sessenta) dias, de que trata o caput desta cláusula, a CAIXA ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) que pretenderem purgar a mora deverá(ão) fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem no curso da intimação, que incluem juros remuneratórios contratados, juros de mora e multa moratória, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas na cláusula DÉCIMA SEGUNDA e Parágrafos, deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Qualquer tolerância que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado neste instrumento, será mera opção da CAIXA, e não se constituirá em fato gerador de direitos ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO TERCEIRO - A mora do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) será ratificada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação.

PARÁGRAFO QUARTO - O simples pagamento dos encargos, sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO QUINTO - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela CAIXA, ou seu cessionário, ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita pessoalmente ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

d) se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

PARÁGRAFO SEXTO - Purgada a mora, convalidará o contrato de alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) juntamente com o primeiro ou com o segundo encargo que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO OITAVO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) não poderá(ão) pagar qualquer encargo mensal do financiamento enquanto não tiverem sido pagos e quitados aqueles vencidos anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização do primeiro encargo vencido e não pago.

PARÁGRAFO NONO - O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purga da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação da CAIXA em autorizar o pagamento parcelado.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Se a CAIXA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deverá(ão) reembolsá-la dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, a essa hipótese, as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Na hipótese de o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deixar(em) de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis – ITBI, promoverá, na matrícula do imóvel, o registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, devendo ser o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) intimados para conhecimento de tal fato.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL - Uma vez consolidada a propriedade em nome da CAIXA, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CAIXA a terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 na Lei n.º 9.514/97.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado na letra “C” deste contrato, atualizado monetariamente conforme Cláusula DÉCIMA QUINTA, reservando-se a CAIXA o direito de pedir nova avaliação.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO TERCEIRO - Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme parágrafo anterior, o imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida.

PARÁGRAFO QUARTO - O público leilão (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

PARÁGRAFO QUINTO - A CAIXA, já como seu titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

PARÁGRAFO SEXTO - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

I - valor do imóvel é o valor da avaliação constante na "C" deste contrato, atualizado monetariamente até à data do Leilão na forma da Cláusula DÉCIMA QUINTA, reservando-se a CAIXA o direito de pedir nova avaliação;

II - valor da dívida é o equivalente a soma das seguintes quantias:

- a) valor do saldo devedor apurado na forma citada no Parágrafo Primeiro da Cláusula OITAVA;
- b) valor das prestações vencidas e não pagas, acrescido das penalidades moratórias
- c) comissão do leiloeiro;
- d) despesas com intimação do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e editais de publicação;
- e) despesas com a consolidação da propriedade em favor da CAIXA;
- f) contribuições devidas ao condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;
- g) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;
- h) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- i) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- j) taxa de ocupação devida ao mês ou fração, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, reservando-se a CAIXA o direito de pedir nova avaliação, e devida desde a data da alienação do imóvel em leilão;
- k) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CAIXA em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S);
- l) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), salvo se ele já o tenha devolvido em tais condições à CAIXA ou aos adquirente no leilão extrajudicial;
- m) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela CAIXA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO SÉTIMO – O valor da dívida apurado conforme PARÁGRAFO SEXTO desta Clausula é atualizado monetariamente, da data da consolidação da dívida até a data do segundo leilão.

PARÁGRAFO OITAVO - No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida apurada na forma do Parágrafo SETIMO desta Cláusula, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a CAIXA entregará ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) a importância que sobejar, como adiante disciplinado.

PARÁGRAFO NONO – No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida, será considerada extinta a dívida e exonerada a CAIXA da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(ES) de qualquer quantia, a que título for.

PARÁGRAFO DÉCIMO – Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO – Extinta a dívida, dentro de cinco 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CAIXA disponibilizará ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) termo de extinção da obrigação.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO – Se, em decorrência de primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a CAIXA colocará a diferença à sua disposição, ou efetuará depósito em conta do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, se for o caso.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - A CAIXA manterá, à disposição do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

PARÁGRAFO DÉCIMO-QUARTO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deverá(ão) restituir o imóvel, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CAIXA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, atualizado na forma definida neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas de condomínio, tributos, mensalidades associativas, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão, bem como de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO – A taxa de ocupação mencionada no Parágrafo Décimo Quarto incidirá desde a data da alienação do imóvel, perpetuando-se até a data em que a CAIXA ou seus sucessores vier(em) a ser imitada(os) na posse do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO - Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CAIXA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de posse (ou a imissão de posse, no caso do adquirente), declarando-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) CIENTE(S) de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da CAIXA, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO – Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato, o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo artigo 27 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA - DESAPROPRIAÇÃO - No caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, a CAIXA receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se a indenização de que trata o caput desta Cláusula for inferior ao saldo da dívida, o(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) suportarão a diferença apurada, sob pena da cobrança judicial da importância remanescente.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) - se CIENTE(S) de que eventual desapropriação do imóvel não gera direito a qualquer indenização securitária.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS - O crédito fiduciário resultante do presente instrumento poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pela CAIXA, independentemente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A CAIXA poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de anuência ou interveniência do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), em conformidade com o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CAIXA poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Os créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.

PARÁGRAFO QUARTO - Assim, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) tem(têm) ciência que a operação de financiamento imobiliário da qual são tomadores, representa um dos elos de uma corrente de negócios jurídicos que se inicia com a captação dos recursos, pela CAIXA, prossegue com a concessão de financiamento ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), passa pela securitização desses créditos e pela negociação dos certificados de recebíveis imobiliários - CRI, lastreados em tais créditos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOVAÇÃO Não configurará NOVAÇÃO a simples tolerância, por parte da CAIXA, à inobservância pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(ES) de obrigações legais e/ou contratuais, assim como as eventuais transigências tendentes a facilitar a regularização de débitos em atraso.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - REGISTRO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) apresentarão à CAIXA, exemplar deste instrumento com o comprovante de seu registro no competente Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data de assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na hipótese de não ser comprovado pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), o registro do presente contrato, no prazo estipulado no caput desta cláusula, a CAIXA fica facultado considerar vencida antecipadamente a dívida, ou, a seu critério, promover tal registro imputando ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) as despesas inerentes ao ato.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As custas e emolumentos decorrentes do registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado, no âmbito do Programa



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, são reduzidas de acordo com as disposições do art. 43 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m), para todos os fins de direito, que tiveram prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputam claras e desprovidas de ambiguidade, dúvida ou contradição, estando ciente(s) dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – COMUNICAÇÃO COM DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) – O(s) DEVEDOR(ES) autoriza(m) a CAIXA a enviar-lhe(s) informações referentes a este contrato, bem como outras informações que julgar pertinentes, aos endereços e números de telefone que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive SMS.

PARÁGRAFO ÚNICO - É de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) informar(em) imediatamente à CAIXA, eventual alteração referente à titularidade, número do aparelho celular, cancelamento do contrato de telefonia junto à operadora, e outras referentes a seus dados.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – OUTORGA DE PROCURAÇÕES – Havendo dois ou mais DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), todos estes declara(m) -se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CAIXA e procuradores recíprocos, até o pagamento integral do saldo devedor, com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA – ENGENHARIA DA CAIXA - Entende-se por Engenharia da CAIXA, os profissionais de seu quadro de empregados, ou profissional por ela credenciado, ou ainda empresa tecnicamente especializada ou habilitada em serviços de engenharia, também por ela credenciada.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA – EXTINÇÃO DO COEFICIENTE DE ATUALIZAÇÃO DOS DEPÓSITOS DAS CONTAS VINCULADAS DO FGTS - Os valores constantes deste contrato, dependentes das variações do coeficiente de atualização das contas vinculadas do FGTS, na hipótese da extinção desses coeficientes, passarão a ser atualizados pelos índices que vierem a ser determinados em legislação específica.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA – DISPENSA DE CERTIDÕES - O(s) COMPRADOR(ES) e VENDEDOR(ES), em comum acordo, declara(m) que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, apresentando-se, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA – QUITAÇÃO DA DÍVIDA - - No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a CAIXA fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(ES) equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO ÚNICO – O(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deverá(ão) apresentar ao Registro de Imóveis o termo de quitação para o fim de tornar plena a propriedade em seu favor, estando CIENTE(S) de que as despesas/emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade. O(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(ES), se compromete(m), ainda, a informar o seu endereço de correspondência atualizado.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA - FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o imóvel objeto deste contrato.

IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO
INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 4 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas. O(S) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) uma das vias deste instrumento assinado por todas as partes.

Testemunha

Testemunha

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

ANEXO I – Direitos e Deveres do seu Contrato

Cliente:

CPF:

Contrato: nº

CONHEÇA OS DIREITOS E DEVERES DO SEU CONTRATO

Você sabia que pode perder sua moradia no Programa Minha Casa Minha Vida ou o dinheiro pago nas prestações caso deixe de cumprir as cláusulas do contrato que assinou? Por isso, é importante ler com bastante atenção o contrato e conhecer cada direito e dever que você possui.

A GARANTIA DA DÍVIDA É O SEU IMÓVEL

No Programa Minha Casa Minha Vida, o seu imóvel é dado como garantia de pagamento ao financiamento feito com a CAIXA. Isso significa que você pode morar na casa com a sua família, durante o tempo em que durar o contrato, mas não pode vender, alugar, deixar de pagar as prestações ou descumprir as regras até que o contrato dessa casa termine ou você pague toda a dívida.

VOCÊ PODE PERDER O IMÓVEL ADQUIRIDO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Isso pode acontecer quando você atrasa o pagamento de duas ou mais prestações. Nesse caso, a dívida é cobrada toda de uma vez e você não pode comprar outro imóvel com os descontos e vantagens do Programa Minha Casa Minha Vida. Por isso, quando tiver qualquer problema para pagar as prestações, procure a CAIXA imediatamente.

ATRASO NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES

Caso haja atraso no pagamento das prestações, os valores serão acrescidos de multa de 2% ao mês e de juros de 0,033% por dia de atraso.

REAJUSTE ANUAL DO CONTRATO

O contrato prevê a correção mensal do saldo devedor pelo mesmo índice de correção monetária das contas vinculadas do FGTS e o recálculo anual da prestação de amortização nos dois primeiros anos, com a possibilidade de recálculo trimestral.

É importante informar que os reajustes do contrato não dependem do reajuste dos rendimentos dos devedores.

PROBLEMAS NA CONSTRUÇÃO



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

Quando o imóvel é escolhido diretamente pelo comprador, a responsabilidade pelos vícios construtivos é da construtora e não da CAIXA. Caso você entre em contato com a construtora e não obtenha resposta, procure a CAIXA.

Em casos assim, você também pode procurar o PROCON, seu advogado ou a Defensoria Pública da União ou dos Estados.

AVISOS FINAIS

Quando tiver dúvidas sobre o contrato, procure a CAIXA, a Defensoria Pública da União e dos Estados ou seu advogado para receber todas as informações necessárias.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

Anexo II

- Contrato de Financiamento Imobiliário – Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro

Cliente:

CPF:

Contrato: nº

Na qualidade de DEVEDOR(ES) do contrato de financiamento habitacional supra, declaro(amos) para os devidos fins que:

- 1) Tomei(amos) conhecimento das condições das duas Apólices Habitacional oferecidas pelas seguradoras com as quais a CAIXA opera, bem como da possibilidade de contratação de outra apólice de minha (nossa) livre escolha desde que ofereça as coberturas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional, conforme Resolução BACEN nº 3811, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados.
- 2) Recebi (emos) informação do custo efetivo do seguro habitacional - CESH das duas apólices oferecidas pela CAIXA.
- 3) Optei (tamos) por livre escolha, pela contratação da Apólice (*numero*) de emissão da Seguradora (*identificar a seguradora*) processo SUSEP nº (*número do processo*) tendo a CAIXA como estipulante e/ou beneficiária, com o custo efetivo do seguro habitacional – CESH de (*informar custo*).
- 4) Tenho (temos) ciência de que para efeitos de indenização securitária de MIP – Morte e Invalidez Permanente, será(ao) considerado(s) o(s) percentual(is) de participação no pagamento da parcela que consta(m) no quadro resumo do contrato de financiamento supra.
- 5) Tenho (temos) conhecimento de que até liquidação total do financiamento, se comprovada a adimplência de pagamento dos prêmios de seguro vencidos, posso(podemos) substituir a Apólice e que na hipótese de solicitação de mudança de Seguradora deverão ser preenchidos os requisitos abaixo, sem prejuízo de outros que eventualmente venham a ser fixados pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP ou pelo Banco Central do Brasil – BACEN, a saber:
 - a) Seguradora deverá apresentar certidão de regularidade emitida pela Superintendência de Seguros Privados-SUSEP;
 - b) a Apólice tenha cobertura pelo prazo de vigência do período remanescente do contrato;
 - c) a cobertura securitária preveja, no mínimo, os riscos de morte e invalidez permanente do(s) DEVEDOR(ES) e de danos físicos do imóvel, conforme as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP;
 - d) os prêmios de seguros serão cobrados mensalmente pela CAIXA, juntamente com as parcelas do contrato;
 - e) o custo efetivo do seguro habitacional da nova Apólice não seja mais oneroso que o custo do contrato de seguro vigente e as condições de coberturas dos riscos são equivalentes ao contrato de seguro vigente;



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

f) a nova Apólice somente passará a vigorar a partir da terceira prestação que vencer após a solicitação de alteração feita à CAIXA, desde que a apólice contenha os requisitos acima.

- 6) Tenho (temos) ciência de que a substituição da apólice poderá ser recusada pela CAIXA se verificada a existência de exclusões de cobertura, as quais serão consideradas como onerosidade excessiva dos prêmios a serem pagos.

7) Declaro(amos)

- ☐ desconhecer que possuo(imos) qualquer doença ou situação incapacitante que prejudique a contratação(*) do seguro de morte e invalidez permanente.
☐ possuir as seguintes doenças ou situações incapacitantes no ato desta contratação(*)

<hr/> <hr/> <hr/>

(*)Em ambos os casos, declaro(amos), ainda, estar(mos) ciente(s) da perda de direito à indenização securitária no caso de declarações inexatas.

Assinaturas dos proponentes e testemunhas:

_____, _____ de _____ de _____
Local/Data

Proponentes

Assinaturas dos proponentes

Assinaturas dos proponentes

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br



MO 30330 017

CONTRATO PARA AQUIS. DE IMÓVEL RES. NOVO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CCFGTS - PMCMV
1 OBJETIVO

- 1.1 Formalizar contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária – Programa Carta de Crédito Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida

2 NORMA
2.1 GESTOR

- 2.1.1 GEMCF - GN Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa II e III

2.2 VINCULAÇÃO

- 2.2.1 Manual Normativo: Atachado HH200A do [HH200](#).

2.3 DISPONIBILIZAÇÃO DO MODELO

- 2.3.1 Minuta gerada pelo SIOPI.

2.4 QUANTIDADE E DESTINAÇÃO DE VIAS

- 2.4.1 O modelo é gerado pelo SIOPI, sendo 1 via para o Devedor, 1 via para a Agência/PA, 1 via para o Registro de Imóveis e 1 via para cópia de segurança a ser arquivada no processo pela Agência/PA.

2.5 UNIDADES QUE UTILIZARÃO O MODELO

- 2.5.1 Agência/PA.

2.6 MODELO A SER SUBSTITUÍDO

- 2.6.1 MO30330016.

2.7 PRAZO DE ARQUIVAMENTO

- 2.7.1 O modelo é parte integrante do processo, devendo ser observado o prazo estipulado para o seu arquivamento, de acordo com o HH200A do [HH200](#).

2.8 GRAU DE SIGILO

- 2.8.1 #Público

2.9 ALTERAÇÕES EM RELAÇÃO À VERSÃO ANTERIOR

- 2.9.1 Retirada menção ao FGAB e inclusão do seguro em toda extensão do modelo.

2.10 ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

- 2.10.1 Tipo de modelo: formulário eletrônico.


- 2.10.2 Impressão/Tipo de papel: posterior ao preenchimento, papel A4 - Mod. 71.139.

- 2.10.3 Formato do modelo: 210 mm (largura) x 297 mm (altura).

3 PROCEDIMENTOS
3.1 INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO

- 3.1.1 O modelo contém campos auto-explicativos.


ANEXO E - Matrícula da Circunscrição do Registro de Imóveis - CRI


LIVRO 2 - CURITIBA - CARTÓRIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS Rua Ébano Pereira, 436 Fone: 233-7282		FICHA - 1 -
DRA. MILENE BERTHIER NAME Oficial Titular - C.P.F. 583.084.409-59 CURITIBA - PARANÁ		RUBRICA 
REGISTRO GERAL		MATRÍCULA N.º 41857

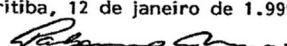
IMÓVEL - Apartamento residencial nº 33 do EDIFÍCIO PIRATINI, situado na rua Marechal Hermes nº 572, no Ahu de Baixo, nesta Capital, unidade esta localizada no 2º Andar, de fundos, com a área exclusiva de 115,54m², área comum de 11,60m², dois estacionamentos com 42,58m², área total correspondente de 169,72m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo e partes comuns de 68,5996m² ou 3,5543%, do terreno cujo todo é constituído pelos lotes "A-1" e "B-1", configurado no croqui nº 5.666 da Prefeitura Municipal de Curitiba, com a Indicação Fiscal Municipal nº 32.507.000 e 7003, medindo 27,30m de frente para a rua Marechal Hermes, com a área superficial de 1.965m², de forma retangular, por 27,30m de largura na linha de fundos, confrontando com o lote fiscal 54.000, por 72,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando no lado direito de quem da rua olha o imóvel com os lotes fiscais nºs. 9.000 e 53.000 e no lado esquerdo com o lote fiscal 56.000.-

PROPRIETÁRIO - O ESPÓLIO DE SENEVAL CARDOSO.-

REGISTRO ANTERIOR - Transcrição 35.616 livro 3-AD desta Serventia Registral, datada de 08 de março de 1.974.-

OBSERVAÇÃO - No título que deu origem a esta matrícula consta declaração das partes assumindo inteira responsabilidade pela indicação das medidas e confrontações do imóvel matriculado, omissas no respectivo registro anterior. (Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça).- Curitiba, 12 de janeiro de 1.999.- O Oficial: 

R-01/M-41.857 - PROTOCOLO GERAL 165.695 - 12.01.1999 - PARTILHA:- Conforme sentença prolatada pelo Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de Piraquara(PR), aos 22 de fevereiro de 1.996, nos autos de arrolamento sob nº 100/96, dos bens deixados por SENEVAL CARDOSO, foi homologada a **PARTILHA** contida nos mesmos autos pela qual o imóvel a que se refere esta matrícula, então avaliado por **R\$31.900,00** (trinta e um mil e novecentos reais), ficou pertencendo, em partes iguais as herdeiras **TANIA MARA CARDOSO**, brasileira, secretária, CI/RG 2.059.150-PR e CPF/MF 392.847.860-91 e **DEBORA REGINA CARDOSO**, brasileira, comerciante, CI/RG 3.261.485-PR e CPF/MF 605.809.339-20, ambas residentes e domiciliadas na rua Marechal Hermes nº 572 - AP/33, nesta Capital, ficando o **Usufruto** reservado em favor da viúva **MARIA DOS SANTOS ARAÚJO CARDOSO**, na forma que consta do registro a seguir lançado nesta matrícula, como consta do formal de partilha extraído aos 22 de fevereiro de 1.996 e aditamento de retificação, ambos nos respectivos autos.- ITBI GR-PR : 20 de 06.01.1999.- Curitiba, 12 de janeiro de 1.999.- Custas: 4312 VRC = R\$323,40.- O Oficial: 

R-02/M-41.857 - PROTOCOLO GERAL 165.695 - 12.01.1999 - USUFRUTO:- Conforme a mesma sentença mencionada no R-01 supra e prolatada pelo Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de Piraquara(PR) aos 22 de fevereiro de 1.996, nos autos de arrolamento sob nº 100/96 dos bens deixados por SENEVAL CARDOSO, foi homologada a **PARTILHA** contida nos mesmos autos pela qual o **USUFRUTO** do imóvel a que se refere esta matrícula, ali avaliado pelo valor de **R\$31.900,00** (trinta e um mil e novecentos reais), ficou pertencendo exclusivamente a viúva **MARIA DOS SANTOS ARAÚJO CARDOSO**, brasileira, CI/RG nº 172.924-1-PR e CPF/MF 257.577.259-15, residente e domiciliada na rua Marechal Hermes nº 572 - AP/33, nesta Capital, como consta do formal de partilha e aditamento de retificação acima mencionados.- Curitiba, 12 de janeiro de 1.999.- Custas: 2156 VRC = R\$161,70.- O Oficial: 

AV-03/M-41.857.- P.G.Nº170.990(28/02/2000).- RETIFICADO.. de 392.847.860-91 para 392.847.869-91 o número do CPF/MF da herdeira **TANIA MARA CARDOSO**, mencionada no R-01 desta matrícula, como consta de aditamento expedido em 19/03/1999 e lavrado nos mesmos autos que deram origem ao aludido R-01, aditamento este que aqui

 MATRÍCULA N.º
 41857

ANEXO F- Certidão de Ônus do Imóvel da CRI

CONTINUAÇÃO

forma contratada na escritura. Condições: Ficam ajustado entre a vendedora e o comprador as seguintes condições: I - A atividade a ser exercida no local é posto de abastecimento, devendo ser atendidas as normas da CURITIBA S/A, bem como cumprir as disposições da Lei 9.800/2000 no que diz respeito ao uso e ocupação do solo e demais legislação vigente; II - A compradora não poderá vender, doar, transferir, locar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, a qualquer título, sem prévia e expressa autorização da CURITIBA S/A. III - A proprietária obriga-se ao seguinte: a) respeitar integralmente as posturas e normas existentes ou que venham a ser estabelecidas pela Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - Curitiba S.A., Prefeitura Municipal de Curitiba, Instituto Ambiental do Paraná e outras entidades para a área, obrigando-se a cumpri-las e isentando de responsabilidade a CURITIBA S.A., pelo seu eventual descumprimento; b) fornecer à CURITIBA S.A., sempre que solicitado, dados para preenchimento ou atualização de cadastro; c) não construir sobre as faixas de domínio da COPEL e da REDE FERROVIÁRIA FEDERAL; d) construir cerca em todo o perímetro do terreno, obedecendo a demarcação que fará parte integrante desta escritura; IV) Fica assegurado à CURITIBA S.A. o direito de preferência na aquisição do terreno, nos termos do que dispõe os artigos 513 e seguintes do Código Civil Brasileiro. (ITBI pago pela Guia de Recolhimento de Protocolo nº 43277/2012, sobre o valor de R\$1.982.600,00, conforme Declaração de Quitação de ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, via Internet, em 18/10/2012. Apresentadas: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001322012-14001899, expedida pela SRFB em 20/09/2012, e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela PGFN/SRFB, em 10/10/2012, ambas em nome da vendedora, e GR-FUNREJUS no valor de R\$0,01, quitada, relativa ao ato da escritura. Custas: 4.312,00 VRC = R\$607,99). Dou fé. Curitiba, 22 de outubro de 2012. (a)

maehere

OFICIAL DO REGISTRO.

ntr

CERTIFICO que, a presente é cópia fiel da Matrícula nº 130.072, do Livro 2, de Registro Geral deste Ofício e que além do(s) registro(s) e/ou averbação(ões) contido(s) na referida Matrícula, **não constam outros ônus** reais incidentes neste mesmo imóvel, registrados e/ou averbados nesta serventia, inclusive registros de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 02 de julho de 2014. (a) *maehere*

OFICIAL DO REGISTRO. HLP

Emolumentos: Cert. R\$-12,87+ Selo R\$-3,00 + ISSQN R\$-0,51

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° ynxfo.D4izV.4khPG, Controle: gAKLdLX6K
Consulte a autenticidade do selo no site www.funarpen.com.br



SEQUE

ANEXO G - Certidão Negativa do Condomínio / Administradora

CERTIDAO NEGATIVA DE DEBITOS DE CONDOMINIO

Curitiba, 24 de junho de 2015.

O Condomínio Castro Alves situado a Rua Itajubá, 643 no Bairro Portão em Curitiba, venha através do seu Sindico, João da Silva portador do RG XXXXXXX-XX conceder a certidão negativa de débitos para o Sr. Augusto Braga, portador do RG XXXXXXX-XX e CPF XXX.XXX.XXX-XX, condômino morador do AP 104 BL4 deste condomínio.


Condomínio Castro Alves
João da Silva

ANEXO H - Cópia Carnê do IPTU

27/02/2015 Carnê de IPTU

Inscrição Imobiliária 66.1.0014.0104.00-6 Sublote 000 Indicação Fiscal 81-480-011.000-4 Nº do Talão 558.943

Natureza PREDIAL Cód. Taxação 11 Espécie 0



UNIBANCO LEASING S A ARR MERCANTIL
AV. WINSTON CHURCHILL 002347

CURITIBA-PR
81150-050 15

Localização
C0888 ROD. BR CENTO E DEZESSEIS 018015

Planta ou Edifício
ARMIM MUELLER Q-A L-F1*

INDICAÇÃO FISCAL 81-480-011.000-4	Nº DO TALÃO 558.943	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
OPÇÕES DE PAGAMENTO 2015		POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA
<ul style="list-style-type: none"> • QUOTA ÚNICA - com desconto de 6,0% até 20/02/2015; ou • PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2015. <p>OBS.: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.</p>		<p>Informamos que até o fechamento do mês de novembro de 2014 foi constatada a existência de débitos referentes ao(s) seguinte(s) exercício(s): 2014 2013 2012 2011</p> <ul style="list-style-type: none"> • O pagamento/parcelamento poderá ser feito na Rua da Cidadania mais próxima ou através do site www.curitiba.pr.gov.br. • Caso o débito já tenha sido pago, solicitamos a gentileza de confirmar o pagamento através da certidão Negativa de Débitos, disponível no site www.curitiba.pr.gov.br, ou comparecer no Prédio Central da PMC - Palácio 29 de Março, ou nas Ruas da Cidadania, munido do comprovante de pagamento. • Na cobrança judicial, o débito terá o acréscimo das despesas processuais. <p>OBS.: Este campo é apenas informativo, não tendo os efeitos da Certidão Negativa de Débitos.</p> <p>ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA Pinheirinho</p>
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO ATÉ 20/02/2015		

INDICAÇÃO FISCAL 81-480-011.000-4	Nº DO TALÃO 558.943	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA						
MENSAGEM								
<p>Prezado contribuinte,</p> <p>Comunicamos que o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para o exercício 2015 foi corrigido da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Imóveis com edificação (casas, apartamentos, salas comerciais e outros): 6,56% (seis vírgula cinquenta e seis por cento), correspondente à correção monetária pelo IPCA acumulado no período de dezembro/2013 a novembro/2014 + 5% (cinco por cento) = 11,56%. • Imóveis sem edificação (terrenos): 6,56% (seis vírgula cinquenta e seis por cento), correspondente à correção monetária pelo IPCA acumulado no período de dezembro/2013 a novembro/2014 + 8% (oito por cento) = 14,56%. <p>Observações:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Os percentuais acima foram aplicados sobre o valor lançado do IPTU 2014. - Os limites de acréscimo discriminados não se aplicam aos imóveis que sofreram algum tipo de alteração em seus dados cadastrais. - Os valores venais dos imóveis foram atualizados tendo por base a Planta Genérica de Valores aprovada pela Lei Complementar nº 91/2014. 								
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DO IMPOSTO	PERCENTUAL FISCAL	PERCENTUAL NÃO FISCAL	TAXA DE COLETA DE LÍQUIDO	UNIDADE DE COLETA DE NOTA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS
13.859.400,00	43.983,80	0	1	399,00	0,00	44.382,80	10	4.438,28

<http://www2.curitiba.pr.gov.br/gm/ptfornat/fm/RelCarne.aspx?trndFiscal=814800110004>

1/5

ANEXO I - Certidão Negativa de Débitos Municipais

25/06/2015

www5.curitiba.pr.gov.br/gtm/certidao negativa/

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE CONTROLE FINANCEIRO**

**CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS E OUTROS DÉBITOS MUNICIPAIS
PESSOA FÍSICA**

CONTRIBUINTE: THIAGO MANICA
CPF:

FINALIDADE: FINANCIAMENTO

É expedida esta CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS E OUTROS DÉBITOS MUNICIPAIS, em nome do sujeito passivo inscritos ou não em Dívida Ativa, até a presente data.

Certidão expedida com base no Decreto nº 670/2012, de 30/04/2012.

Esta certidão compreende os Tributos Mobiliários (Imposto sobre Serviços - ISS), Imobiliários (Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter-vivos - ITBI e Contribuição de Melhoria), Taxas de Serviços e pelo Poder de Polícia e outros Débitos Municipais.

CERTIDÃO Nº: 157910/2015

EMITIDA EM: 25/06/2015

VÁLIDA ATÉ: 22/10/2015

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO: 2370.755A.ABEC.4FA0-1.94D9.ED40.1ACD.D438-1

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura Municipal de Curitiba, na Internet, no endereço <http://www.curitiba.pr.gov.br> - link: Secretarias / Finanças.

Reserva-se a Fazenda Municipal, o direito de cobrar dívidas posteriormente constatadas, mesmo as referentes a períodos compreendidos nesta.

Certidão expedida pela internet gratuitamente.

ANEXO J - Certidão Negativa do INSS



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO NEGATIVA
DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE
TERCEIROS

Nº 001552012-21024448
Nome: ESCOLA VIVEIRO-MULTIPLICADORA ARTESA
CNPJ: 06.056.448/0001-03

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome relativas a contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU).

Esta certidão, emitida em nome da matriz e válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente às contribuições previdenciárias e às contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive às inscritas em DAU, não abrangendo os demais tributos administrados pela RFB e as demais inscrições em DAU, administradas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), objeto de Certidão Conjunta PGFN/RFB.

Esta certidão é válida para as finalidades previstas no art. 47 da Lei nº 8,212 de 24 de julho de 1991, exceto para:

- averbação de obra de construção civil no Registro de Imóveis;
- redução de capital social, transferência de controle de cotas de sociedade limitada e cisão parcial ou transformação de entidade ou de sociedade sociedade empresária simples;
- baixa de firma individual ou de empresário, conforme definido pelo art.931 da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 - Código Civil, extinção de entidade ou sociedade empresária ou simples.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para a qual foi emitida e à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20 de janeiro de 2010.

Emitida em 26/12/2012.
Válida até 24/06/2013.

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ANEXO K - Certidão Negativa da Secretaria da Receita Federal



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA
DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome:
CNPJ: (

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão, emitida em nome da matriz e válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN, não abrangendo as contribuições previdenciárias e as contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive as inscritas em Dívida Ativa do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), objeto de certidão específica.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007.

Emitida às 14:43:51 do dia 20/05/2009 <hora e data de Brasília>.

Válida até 16/11/2009.

Código de controle da certidão: **28D3.9623.44BA.AEB9**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ANEXO L - Certidão Negativa da Justiça do Trabalho

Página 1 de 1

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**

Nome: THIAGO MANICA
CPF: 037.059.989-60
Certidão nº: 108756239/2015
Expedição: 25/06/2015, às 02:39:58
Validade: 21/12/2015 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **THIAGO MANICA**, inscrito(a) no CPF sob o nº **037.059.989-60**, **NÃO CONSTA** do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011, e na Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011.

Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho e estão atualizados até 2 (dois) dias anteriores à data da sua expedição.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho ou Comissão de Conciliação Prévia.

Dúvidas e sugestões: cndt@tst.jus.br

ANEXO M - Certidão Negativa de Débitos Estaduais



Estado do Paraná
Secretaria de Estado da Fazenda
Coordenação da Receita do Estado

Certidão Negativa
de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual
Nº 013342494-93

Certidão fornecida para o CPF/MF: **037.059.989-60**

Nome: **THIAGO MANICA**

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Estadual inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos que, verificando os registros da Secretaria de Estado da Fazenda, constatamos não existir pendências em nome do contribuinte acima identificado, nesta data.

Obs.: Esta certidão engloba pendências do próprio CPF ou pelas quais tenha sido responsabilizado e refere-se a débitos de natureza tributária e não tributária, bem como, ao descumprimento de obrigações tributárias acessórias.

Válida até 23/10/2015 - Fornecimento Gratuito

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada via Internet
www.fazenda.pr.gov.br

ANEXO N – Planilha de financiamento imobiliário CEF – Simulação “1”

CEF

VEJA AQUI A MELHOR OPÇÃO SELECIONADA PARA VOCÊ

Valor de financiamento		RS 146.700,00
Prazo	360 meses	
Valor da entrada		RS 16.300,00
Juros	6,6600% a.a	
CET - Custo Efetivo Total		8,23%
CESH - Custo Efetivo do Seguro Habitacional		5,17%
Seguradora	PAN SEGUROS	
Sistema de amortização	SAC	
Componentes do CET	Valor	Percentual
Valor do Financiamento	RS 146.700,00	98,49%
Subsídio Complementar	RS 0,00	0,00%
Seguro/FGHAB à Vista	RS 52,89	0,04%
Taxa de Serviço	RS 2.200,50	1,48%
IOF	RS 0,00	0,00%

Planilha de evolução teórica para demonstração dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total -

Fase de Amortização

Nº	Vencimento	Prestação	Seguro/	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
1	20/06/15	RS 1.221,69	RS 52,78	RS 25,00	RS 1.299,47	RS 146.292,50
2	20/07/15	RS 1.219,42	RS 52,66	RS 25,00	RS 1.297,08	RS 145.885,00
3	20/08/15	RS 1.217,16	RS 52,55	RS 25,00	RS 1.294,71	RS 145.477,50
4	20/09/15	RS 1.214,90	RS 52,44	RS 25,00	RS 1.292,34	RS 145.070,00
5	20/10/15	RS 1.212,64	RS 52,32	RS 25,00	RS 1.289,96	RS 144.662,50
6	20/11/15	RS 1.210,38	RS 52,21	RS 25,00	RS 1.287,59	RS 144.255,00
7	20/12/15	RS 1.208,12	RS 52,09	RS 25,00	RS 1.285,21	RS 143.847,50
8	20/01/16	RS 1.205,85	RS 51,98	RS 25,00	RS 1.282,83	RS 143.440,00
9	20/02/16	RS 1.203,59	RS 51,86	RS 25,00	RS 1.280,45	RS 143.032,50
10	20/03/16	RS 1.201,33	RS 51,75	RS 25,00	RS 1.278,08	RS 142.625,00
11	20/04/16	RS 1.199,07	RS 51,64	RS 25,00	RS 1.275,71	RS 142.217,50
12	20/05/16	RS 1.196,81	RS 51,52	RS 25,00	RS 1.273,33	RS 141.810,00
13	20/06/16	RS 1.194,55	RS 51,41	RS 25,00	RS 1.270,96	RS 141.402,50
14	20/07/16	RS 1.192,28	RS 51,29	RS 25,00	RS 1.268,57	RS 140.995,00
15	20/08/16	RS 1.190,02	RS 51,18	RS 25,00	RS 1.266,20	RS 140.587,50
16	20/09/16	RS 1.187,76	RS 51,07	RS 25,00	RS 1.263,83	RS 140.180,00
17	20/10/16	RS 1.185,50	RS 50,95	RS 25,00	RS 1.261,45	RS 139.772,50
18	20/11/16	RS 1.183,24	RS 50,84	RS 25,00	RS 1.259,08	RS 139.365,00
19	20/12/16	RS 1.180,98	RS 50,72	RS 25,00	RS 1.256,70	RS 138.957,50
20	20/01/17	RS 1.178,71	RS 50,61	RS 25,00	RS 1.254,32	RS 138.550,00
21	20/02/17	RS 1.176,45	RS 50,50	RS 25,00	RS 1.251,95	RS 138.142,50
22	20/03/17	RS 1.174,19	RS 50,38	RS 25,00	RS 1.249,57	RS 137.735,00
23	20/04/17	RS 1.171,93	RS 50,27	RS 25,00	RS 1.247,20	RS 137.327,50
24	20/05/17	RS 1.169,67	RS 50,15	RS 25,00	RS 1.244,82	RS 136.920,00
25	20/06/17	RS 1.167,41	RS 50,04	RS 25,00	RS 1.242,45	RS 136.512,50
26	20/07/17	RS 1.165,14	RS 49,93	RS 25,00	RS 1.240,07	RS 136.105,00
27	20/08/17	RS 1.162,88	RS 49,81	RS 25,00	RS 1.237,69	RS 135.697,50
28	20/09/17	RS 1.160,62	RS 49,70	RS 25,00	RS 1.235,32	RS 135.290,00
29	20/10/17	RS 1.158,36	RS 49,58	RS 25,00	RS 1.232,94	RS 134.882,50
30	20/11/17	RS 1.156,10	RS 49,47	RS 25,00	RS 1.230,57	RS 134.475,00
31	20/12/17	RS 1.153,84	RS 49,36	RS 25,00	RS 1.228,20	RS 134.067,50
32	20/01/18	RS 1.151,57	RS 49,24	RS 25,00	RS 1.225,81	RS 133.660,00
33	20/02/18	RS 1.149,31	RS 49,13	RS 25,00	RS 1.223,44	RS 133.252,50
34	20/03/18	RS 1.147,05	RS 49,01	RS 25,00	RS 1.221,06	RS 132.845,00
35	20/04/18	RS 1.144,79	RS 48,90	RS 25,00	RS 1.218,69	RS 132.437,50
36	20/05/18	RS 1.142,53	RS 48,79	RS 25,00	RS 1.216,32	RS 132.030,00
37	20/06/18	RS 1.140,27	RS 48,67	RS 25,00	RS 1.213,94	RS 131.622,50
38	20/07/18	RS 1.138,00	RS 48,56	RS 25,00	RS 1.211,57	RS 131.215,00
39	20/08/18	RS 1.135,74	RS 48,45	RS 25,00	RS 1.209,20	RS 130.807,50
40	20/09/18	RS 1.133,48	RS 48,34	RS 25,00	RS 1.206,83	RS 130.400,00
41	20/10/18	RS 1.131,22	RS 48,23	RS 25,00	RS 1.204,46	RS 129.992,50
42	20/11/18	RS 1.128,96	RS 48,12	RS 25,00	RS 1.202,09	RS 129.585,00
43	20/12/18	RS 1.126,70	RS 48,01	RS 25,00	RS 1.200,00	RS 129.177,50
44	20/01/19	RS 1.124,44	RS 47,90	RS 25,00	RS 1.200,00	RS 128.770,00
45	20/02/19	RS 1.122,17	RS 47,79	RS 25,00	RS 1.200,00	RS 128.362,50
46	20/03/19	RS 1.119,91	RS 47,68	RS 25,00	RS 1.200,00	RS 127.955,00
47	20/04/19	RS 1.117,65	RS 47,57	RS 25,00	RS 1.200,00	RS 127.547,50
48	20/05/19	RS 1.115,39	RS 47,46	RS 25,00	RS 1.200,00	RS 127.140,00
49	20/06/19	RS 1.113,13	RS 47,35	RS 25,00	RS 1.200,00	RS 126.732,50
50	20/07/19	RS 1.110,87	RS 47,24	RS 25,00	RS 1.198,04	RS 126.325,00
51	20/08/19	RS 1.108,60	RS 47,13	RS 25,00	RS 1.196,04	RS 125.917,50
52	20/09/19	RS 1.106,34	RS 47,02	RS 25,00	RS 1.194,04	RS 125.510,00
53	20/10/19	RS 1.104,08	RS 46,91	RS 25,00	RS 1.192,04	RS 125.102,50

CEF

54	20/11/19	RS 1.101,82	RS 61,52	RS 25,00	RS 1.188,34	RS 124.695,00
55	20/12/19	RS 1.099,56	RS 61,36	RS 25,00	RS 1.185,92	RS 124.287,50
56	20/01/20	RS 1.097,30	RS 61,20	RS 25,00	RS 1.183,50	RS 123.880,00
57	20/02/20	RS 1.095,03	RS 61,03	RS 25,00	RS 1.181,06	RS 123.472,50
58	20/03/20	RS 1.092,77	RS 60,87	RS 25,00	RS 1.178,64	RS 123.065,00
59	20/04/20	RS 1.090,51	RS 60,71	RS 25,00	RS 1.176,22	RS 122.657,50
60	20/05/20	RS 1.088,25	RS 60,55	RS 25,00	RS 1.173,80	RS 122.250,00
61	20/06/20	RS 1.085,99	RS 60,38	RS 25,00	RS 1.171,37	RS 121.842,50
62	20/07/20	RS 1.083,73	RS 60,22	RS 25,00	RS 1.168,95	RS 121.435,00
63	20/08/20	RS 1.081,46	RS 60,06	RS 25,00	RS 1.166,52	RS 121.027,50
64	20/09/20	RS 1.079,20	RS 59,90	RS 25,00	RS 1.164,10	RS 120.620,00
65	20/10/20	RS 1.076,94	RS 59,73	RS 25,00	RS 1.161,67	RS 120.212,50
66	20/11/20	RS 1.074,68	RS 59,57	RS 25,00	RS 1.159,25	RS 119.805,00
67	20/12/20	RS 1.072,42	RS 59,41	RS 25,00	RS 1.156,83	RS 119.397,50
68	20/01/21	RS 1.070,16	RS 59,25	RS 25,00	RS 1.154,41	RS 118.990,00
69	20/02/21	RS 1.067,89	RS 59,09	RS 25,00	RS 1.151,98	RS 118.582,50
70	20/03/21	RS 1.065,63	RS 58,92	RS 25,00	RS 1.149,55	RS 118.175,00
71	20/04/21	RS 1.063,37	RS 58,76	RS 25,00	RS 1.147,13	RS 117.767,50
72	20/05/21	RS 1.061,11	RS 58,60	RS 25,00	RS 1.144,71	RS 117.360,00
73	20/06/21	RS 1.058,85	RS 58,44	RS 25,00	RS 1.142,29	RS 116.952,50
74	20/07/21	RS 1.056,59	RS 58,27	RS 25,00	RS 1.139,86	RS 116.545,00
75	20/08/21	RS 1.054,32	RS 58,11	RS 25,00	RS 1.137,43	RS 116.137,50
76	20/09/21	RS 1.052,06	RS 57,95	RS 25,00	RS 1.135,01	RS 115.730,00
77	20/10/21	RS 1.049,80	RS 57,79	RS 25,00	RS 1.132,59	RS 115.322,50
78	20/11/21	RS 1.047,54	RS 57,62	RS 25,00	RS 1.130,16	RS 114.915,00
79	20/12/21	RS 1.045,28	RS 57,46	RS 25,00	RS 1.127,74	RS 114.507,50
80	20/01/22	RS 1.043,02	RS 57,30	RS 25,00	RS 1.125,32	RS 114.100,00
81	20/02/22	RS 1.040,76	RS 57,14	RS 25,00	RS 1.122,90	RS 113.692,50
82	20/03/22	RS 1.038,49	RS 56,97	RS 25,00	RS 1.120,46	RS 113.285,00
83	20/04/22	RS 1.036,23	RS 56,81	RS 25,00	RS 1.118,04	RS 112.877,50
84	20/05/22	RS 1.033,97	RS 56,65	RS 25,00	RS 1.115,62	RS 112.470,00
85	20/06/22	RS 1.031,71	RS 56,49	RS 25,00	RS 1.113,20	RS 112.062,50
86	20/07/22	RS 1.029,45	RS 56,32	RS 25,00	RS 1.110,77	RS 111.655,00
87	20/08/22	RS 1.027,19	RS 56,16	RS 25,00	RS 1.108,35	RS 111.247,50
88	20/09/22	RS 1.024,92	RS 56,00	RS 25,00	RS 1.105,92	RS 110.840,00
89	20/10/22	RS 1.022,66	RS 55,84	RS 25,00	RS 1.103,50	RS 110.432,50
90	20/11/22	RS 1.020,40	RS 55,67	RS 25,00	RS 1.101,07	RS 110.025,00
91	20/12/22	RS 1.018,14	RS 55,51	RS 25,00	RS 1.098,65	RS 109.617,50
92	20/01/23	RS 1.015,88	RS 55,35	RS 25,00	RS 1.096,23	RS 109.210,00
93	20/02/23	RS 1.013,62	RS 55,19	RS 25,00	RS 1.093,81	RS 108.802,50
94	20/03/23	RS 1.011,35	RS 55,03	RS 25,00	RS 1.091,38	RS 108.395,00
95	20/04/23	RS 1.009,09	RS 54,86	RS 25,00	RS 1.088,95	RS 107.987,50
96	20/05/23	RS 1.006,83	RS 54,70	RS 25,00	RS 1.086,53	RS 107.580,00
97	20/06/23	RS 1.004,57	RS 54,54	RS 25,00	RS 1.084,11	RS 107.172,50
98	20/07/23	RS 1.002,31	RS 54,38	RS 25,00	RS 1.081,69	RS 106.765,00
99	20/08/23	RS 1.000,05	RS 54,22	RS 25,00	RS 1.079,27	RS 106.357,50
100	20/09/23	RS 997,78	RS 54,06	RS 25,00	RS 1.076,85	RS 105.950,00
101	20/10/23	RS 995,52	RS 53,90	RS 25,00	RS 1.074,43	RS 105.542,50
102	20/11/23	RS 993,26	RS 53,74	RS 25,00	RS 1.072,01	RS 105.135,00
103	20/12/23	RS 991,00	RS 53,58	RS 25,00	RS 1.069,59	RS 104.727,50
104	20/01/24	RS 988,74	RS 53,42	RS 25,00	RS 1.067,17	RS 104.320,00
105	20/02/24	RS 986,48	RS 53,26	RS 25,00	RS 1.064,75	RS 103.912,50
106	20/03/24	RS 984,21	RS 53,10	RS 25,00	RS 1.062,33	RS 103.505,00
107	20/04/24	RS 981,95	RS 52,94	RS 25,00	RS 1.059,91	RS 103.097,50
108	20/05/24	RS 979,69	RS 52,78	RS 25,00	RS 1.057,49	RS 102.690,00
109	20/06/24	RS 977,43	RS 52,62	RS 25,00	RS 1.055,07	RS 102.282,50
110	20/07/24	RS 975,17	RS 52,46	RS 25,00	RS 1.052,65	RS 101.875,00
111	20/08/24	RS 972,91	RS 52,30	RS 25,00	RS 1.050,23	RS 101.467,50
112	20/09/24	RS 970,64	RS 52,14	RS 25,00	RS 1.047,81	RS 101.060,00
113	20/10/24	RS 968,38	RS 51,98	RS 25,00	RS 1.045,39	RS 100.652,50
114	20/11/24	RS 966,12	RS 51,82	RS 25,00	RS 1.042,97	RS 100.245,00
115	20/12/24	RS 963,86	RS 51,66	RS 25,00	RS 1.040,55	RS 99.837,50
116	20/01/25	RS 961,60	RS 51,50	RS 25,00	RS 1.038,13	RS 99.430,00
117	20/02/25	RS 959,34	RS 51,34	RS 25,00	RS 1.035,71	RS 99.022,50
118	20/03/25	RS 957,07	RS 51,18	RS 25,00	RS 1.033,29	RS 98.615,00
119	20/04/25	RS 954,81	RS 51,02	RS 25,00	RS 1.030,87	RS 98.207,50
120	20/05/25	RS 952,55	RS 50,86	RS 25,00	RS 1.028,45	RS 97.800,00
121	20/06/25	RS 950,29	RS 50,70	RS 25,00	RS 1.026,03	RS 97.392,50
122	20/07/25	RS 948,03	RS 50,54	RS 25,00	RS 1.023,61	RS 96.985,00
123	20/08/25	RS 945,77	RS 50,38	RS 25,00	RS 1.021,19	RS 96.577,50
124	20/09/25	RS 943,51	RS 50,22	RS 25,00	RS 1.018,77	RS 96.170,00

CEF

125	20/10/25	RS 941,24	RS 78,61	RS 25,00	RS 1.044,85	RS 95.762,50
126	20/11/25	RS 938,98	RS 78,33	RS 25,00	RS 1.042,31	RS 95.355,00
127	20/12/25	RS 936,72	RS 78,05	RS 25,00	RS 1.039,77	RS 94.947,50
128	20/01/26	RS 934,46	RS 77,76	RS 25,00	RS 1.037,22	RS 94.540,00
129	20/02/26	RS 932,20	RS 77,48	RS 25,00	RS 1.034,68	RS 94.132,50
130	20/03/26	RS 929,94	RS 77,19	RS 25,00	RS 1.032,13	RS 93.725,00
131	20/04/26	RS 927,67	RS 76,91	RS 25,00	RS 1.029,58	RS 93.317,50
132	20/05/26	RS 925,41	RS 76,63	RS 25,00	RS 1.027,04	RS 92.910,00
133	20/06/26	RS 923,15	RS 76,34	RS 25,00	RS 1.024,49	RS 92.502,50
134	20/07/26	RS 920,89	RS 76,06	RS 25,00	RS 1.021,95	RS 92.095,00
135	20/08/26	RS 918,63	RS 75,77	RS 25,00	RS 1.019,40	RS 91.687,50
136	20/09/26	RS 916,37	RS 75,49	RS 25,00	RS 1.016,86	RS 91.280,00
137	20/10/26	RS 914,10	RS 75,20	RS 25,00	RS 1.014,30	RS 90.872,50
138	20/11/26	RS 911,84	RS 74,92	RS 25,00	RS 1.011,76	RS 90.465,00
139	20/12/26	RS 909,58	RS 74,64	RS 25,00	RS 1.009,22	RS 90.057,50
140	20/01/27	RS 907,32	RS 74,35	RS 25,00	RS 1.006,67	RS 89.650,00
141	20/02/27	RS 905,06	RS 74,07	RS 25,00	RS 1.004,13	RS 89.242,50
142	20/03/27	RS 902,80	RS 73,78	RS 25,00	RS 1.001,58	RS 88.835,00
143	20/04/27	RS 900,53	RS 73,50	RS 25,00	RS 999,03	RS 88.427,50
144	20/05/27	RS 898,27	RS 73,22	RS 25,00	RS 996,49	RS 88.020,00
145	20/06/27	RS 896,01	RS 72,93	RS 25,00	RS 993,94	RS 87.612,50
146	20/07/27	RS 893,75	RS 72,65	RS 25,00	RS 991,40	RS 87.205,00
147	20/08/27	RS 891,49	RS 72,36	RS 25,00	RS 988,85	RS 86.797,50
148	20/09/27	RS 889,23	RS 72,08	RS 25,00	RS 986,31	RS 86.390,00
149	20/10/27	RS 886,96	RS 71,79	RS 25,00	RS 983,75	RS 85.982,50
150	20/11/27	RS 884,70	RS 71,51	RS 25,00	RS 981,21	RS 85.575,00
151	20/12/27	RS 882,44	RS 71,23	RS 25,00	RS 978,67	RS 85.167,50
152	20/01/28	RS 880,18	RS 70,94	RS 25,00	RS 976,12	RS 84.760,00
153	20/02/28	RS 877,92	RS 70,66	RS 25,00	RS 973,58	RS 84.352,50
154	20/03/28	RS 875,66	RS 70,37	RS 25,00	RS 971,03	RS 83.945,00
155	20/04/28	RS 873,39	RS 70,09	RS 25,00	RS 968,48	RS 83.537,50
156	20/05/28	RS 871,13	RS 69,80	RS 25,00	RS 965,93	RS 83.130,00
157	20/06/28	RS 868,87	RS 69,52	RS 25,00	RS 963,39	RS 82.722,50
158	20/07/28	RS 866,61	RS 92,19	RS 25,00	RS 983,80	RS 82.315,00
159	20/08/28	RS 864,35	RS 91,80	RS 25,00	RS 981,15	RS 81.907,50
160	20/09/28	RS 862,09	RS 91,40	RS 25,00	RS 978,49	RS 81.500,00
161	20/10/28	RS 859,83	RS 91,00	RS 25,00	RS 975,83	RS 81.092,50
162	20/11/28	RS 857,56	RS 90,60	RS 25,00	RS 973,16	RS 80.685,00
163	20/12/28	RS 855,30	RS 90,20	RS 25,00	RS 970,50	RS 80.277,50
164	20/01/29	RS 853,04	RS 89,81	RS 25,00	RS 967,85	RS 79.870,00
165	20/02/29	RS 850,78	RS 89,41	RS 25,00	RS 965,19	RS 79.462,50
166	20/03/29	RS 848,52	RS 89,01	RS 25,00	RS 962,53	RS 79.055,00
167	20/04/29	RS 846,26	RS 88,61	RS 25,00	RS 959,87	RS 78.647,50
168	20/05/29	RS 843,99	RS 88,22	RS 25,00	RS 957,21	RS 78.240,00
169	20/06/29	RS 841,73	RS 87,82	RS 25,00	RS 954,55	RS 77.832,50
170	20/07/29	RS 839,47	RS 87,42	RS 25,00	RS 951,89	RS 77.425,00
171	20/08/29	RS 837,21	RS 87,02	RS 25,00	RS 949,23	RS 77.017,50
172	20/09/29	RS 834,95	RS 86,62	RS 25,00	RS 946,57	RS 76.610,00
173	20/10/29	RS 832,69	RS 86,23	RS 25,00	RS 943,92	RS 76.202,50
174	20/11/29	RS 830,42	RS 85,83	RS 25,00	RS 941,25	RS 75.795,00
175	20/12/29	RS 828,16	RS 85,43	RS 25,00	RS 938,59	RS 75.387,50
176	20/01/30	RS 825,90	RS 85,03	RS 25,00	RS 935,93	RS 74.980,00
177	20/02/30	RS 823,64	RS 84,64	RS 25,00	RS 933,28	RS 74.572,50
178	20/03/30	RS 821,38	RS 84,24	RS 25,00	RS 930,62	RS 74.165,00
179	20/04/30	RS 819,12	RS 83,84	RS 25,00	RS 927,96	RS 73.757,50
180	20/05/30	RS 816,85	RS 83,44	RS 25,00	RS 925,29	RS 73.350,00
181	20/06/30	RS 814,59	RS 83,04	RS 25,00	RS 922,63	RS 72.942,50
182	20/07/30	RS 812,33	RS 82,65	RS 25,00	RS 919,98	RS 72.535,00
183	20/08/30	RS 810,07	RS 82,25	RS 25,00	RS 917,32	RS 72.127,50
184	20/09/30	RS 807,81	RS 81,85	RS 25,00	RS 914,66	RS 71.720,00
185	20/10/30	RS 805,55	RS 81,45	RS 25,00	RS 912,00	RS 71.312,50
186	20/11/30	RS 803,28	RS 81,05	RS 25,00	RS 909,33	RS 70.905,00
187	20/12/30	RS 801,02	RS 80,66	RS 25,00	RS 906,68	RS 70.497,50
188	20/01/31	RS 798,76	RS 80,26	RS 25,00	RS 904,02	RS 70.090,00
189	20/02/31	RS 796,50	RS 79,86	RS 25,00	RS 901,36	RS 69.682,50
190	20/03/31	RS 794,24	RS 79,46	RS 25,00	RS 898,70	RS 69.275,00
191	20/04/31	RS 791,98	RS 79,07	RS 25,00	RS 896,05	RS 68.867,50
192	20/05/31	RS 789,71	RS 78,67	RS 25,00	RS 893,38	RS 68.460,00
193	20/06/31	RS 787,45	RS 78,27	RS 25,00	RS 890,72	RS 68.052,50
194	20/07/31	RS 785,19	RS 77,87	RS 25,00	RS 888,06	RS 67.645,00
195	20/08/31	RS 782,93	RS 77,47	RS 25,00	RS 885,40	RS 67.237,50

CEF

196	20/09/31	RS 780,67	RS 77,08	RS 25,00	RS 882,75	RS 66.830,00
197	20/10/31	RS 778,41	RS 76,68	RS 25,00	RS 880,09	RS 66.422,50
198	20/11/31	RS 776,14	RS 76,28	RS 25,00	RS 877,42	RS 66.015,00
199	20/12/31	RS 773,88	RS 75,88	RS 25,00	RS 874,76	RS 65.607,50
200	20/01/32	RS 771,62	RS 75,48	RS 25,00	RS 872,10	RS 65.200,00
201	20/02/32	RS 769,36	RS 75,09	RS 25,00	RS 869,45	RS 64.792,50
202	20/03/32	RS 767,10	RS 74,69	RS 25,00	RS 866,79	RS 64.385,00
203	20/04/32	RS 764,84	RS 74,29	RS 25,00	RS 864,13	RS 63.977,50
204	20/05/32	RS 762,58	RS 73,89	RS 25,00	RS 861,47	RS 63.570,00
205	20/06/32	RS 760,31	RS 73,50	RS 25,00	RS 858,81	RS 63.162,50
206	20/07/32	RS 758,05	RS 73,10	RS 25,00	RS 856,15	RS 62.755,00
207	20/08/32	RS 755,79	RS 72,70	RS 25,00	RS 853,49	RS 62.347,50
208	20/09/32	RS 753,53	RS 72,30	RS 25,00	RS 850,83	RS 61.940,00
209	20/10/32	RS 751,27	RS 71,90	RS 25,00	RS 848,17	RS 61.532,50
210	20/11/32	RS 749,01	RS 71,51	RS 25,00	RS 845,52	RS 61.125,00
211	20/12/32	RS 746,74	RS 71,11	RS 25,00	RS 842,85	RS 60.717,50
212	20/01/33	RS 744,48	RS 70,71	RS 25,00	RS 840,19	RS 60.310,00
213	20/02/33	RS 742,22	RS 70,31	RS 25,00	RS 837,53	RS 59.902,50
214	20/03/33	RS 739,96	RS 69,91	RS 25,00	RS 834,87	RS 59.495,00
215	20/04/33	RS 737,70	RS 69,52	RS 25,00	RS 832,22	RS 59.087,50
216	20/05/33	RS 735,44	RS 69,12	RS 25,00	RS 829,56	RS 58.680,00
217	20/06/33	RS 733,17	RS 68,72	RS 25,00	RS 826,89	RS 58.272,50
218	20/07/33	RS 730,91	RS 94,26	RS 25,00	RS 850,17	RS 57.865,00
219	20/08/33	RS 728,65	RS 93,68	RS 25,00	RS 847,33	RS 57.457,50
220	20/09/33	RS 726,39	RS 93,10	RS 25,00	RS 844,49	RS 57.050,00
221	20/10/33	RS 724,13	RS 92,52	RS 25,00	RS 841,65	RS 56.642,50
222	20/11/33	RS 721,87	RS 91,94	RS 25,00	RS 838,81	RS 56.235,00
223	20/12/33	RS 719,60	RS 91,36	RS 25,00	RS 835,96	RS 55.827,50
224	20/01/34	RS 717,34	RS 90,78	RS 25,00	RS 833,12	RS 55.420,00
225	20/02/34	RS 715,08	RS 90,20	RS 25,00	RS 830,28	RS 55.012,50
226	20/03/34	RS 712,82	RS 89,62	RS 25,00	RS 827,44	RS 54.605,00
227	20/04/34	RS 710,56	RS 89,04	RS 25,00	RS 824,60	RS 54.197,50
228	20/05/34	RS 708,30	RS 88,46	RS 25,00	RS 821,76	RS 53.790,00
229	20/06/34	RS 706,03	RS 87,88	RS 25,00	RS 818,91	RS 53.382,50
230	20/07/34	RS 703,77	RS 87,30	RS 25,00	RS 816,07	RS 52.975,00
231	20/08/34	RS 701,51	RS 86,72	RS 25,00	RS 813,23	RS 52.567,50
232	20/09/34	RS 699,25	RS 86,14	RS 25,00	RS 810,39	RS 52.160,00
233	20/10/34	RS 696,99	RS 85,56	RS 25,00	RS 807,55	RS 51.752,50
234	20/11/34	RS 694,73	RS 84,98	RS 25,00	RS 804,71	RS 51.345,00
235	20/12/34	RS 692,46	RS 84,40	RS 25,00	RS 801,86	RS 50.937,50
236	20/01/35	RS 690,20	RS 83,82	RS 25,00	RS 799,02	RS 50.530,00
237	20/02/35	RS 687,94	RS 83,23	RS 25,00	RS 796,17	RS 50.122,50
238	20/03/35	RS 685,68	RS 82,65	RS 25,00	RS 793,33	RS 49.715,00
239	20/04/35	RS 683,42	RS 82,07	RS 25,00	RS 790,49	RS 49.307,50
240	20/05/35	RS 681,16	RS 81,49	RS 25,00	RS 787,65	RS 48.900,00
241	20/06/35	RS 678,90	RS 80,91	RS 25,00	RS 784,81	RS 48.492,50
242	20/07/35	RS 676,63	RS 80,33	RS 25,00	RS 781,96	RS 48.085,00
243	20/08/35	RS 674,37	RS 79,75	RS 25,00	RS 779,12	RS 47.677,50
244	20/09/35	RS 672,11	RS 79,17	RS 25,00	RS 776,28	RS 47.270,00
245	20/10/35	RS 669,85	RS 78,59	RS 25,00	RS 773,44	RS 46.862,50
246	20/11/35	RS 667,59	RS 78,01	RS 25,00	RS 770,60	RS 46.455,00
247	20/12/35	RS 665,33	RS 77,43	RS 25,00	RS 767,76	RS 46.047,50
248	20/01/36	RS 663,06	RS 76,85	RS 25,00	RS 764,91	RS 45.640,00
249	20/02/36	RS 660,80	RS 76,27	RS 25,00	RS 762,07	RS 45.232,50
250	20/03/36	RS 658,54	RS 75,69	RS 25,00	RS 759,23	RS 44.825,00
251	20/04/36	RS 656,28	RS 75,11	RS 25,00	RS 756,39	RS 44.417,50
252	20/05/36	RS 654,02	RS 74,53	RS 25,00	RS 753,55	RS 44.010,00
253	20/06/36	RS 651,76	RS 73,95	RS 25,00	RS 750,71	RS 43.602,50
254	20/07/36	RS 649,49	RS 73,37	RS 25,00	RS 747,86	RS 43.195,00
255	20/08/36	RS 647,23	RS 72,79	RS 25,00	RS 745,02	RS 42.787,50
256	20/09/36	RS 644,97	RS 72,20	RS 25,00	RS 742,17	RS 42.380,00
257	20/10/36	RS 642,71	RS 71,62	RS 25,00	RS 739,33	RS 41.972,50
258	20/11/36	RS 640,45	RS 71,04	RS 25,00	RS 736,49	RS 41.565,00
259	20/12/36	RS 638,19	RS 70,46	RS 25,00	RS 733,65	RS 41.157,50
260	20/01/37	RS 635,92	RS 69,88	RS 25,00	RS 730,80	RS 40.750,00
261	20/02/37	RS 633,66	RS 69,30	RS 25,00	RS 727,96	RS 40.342,50
262	20/03/37	RS 631,40	RS 68,72	RS 25,00	RS 725,12	RS 39.935,00
263	20/04/37	RS 629,14	RS 68,14	RS 25,00	RS 722,28	RS 39.527,50
264	20/05/37	RS 626,88	RS 67,56	RS 25,00	RS 719,44	RS 39.120,00
265	20/06/37	RS 624,62	RS 66,98	RS 25,00	RS 716,60	RS 38.712,50
266	20/07/37	RS 622,35	RS 66,40	RS 25,00	RS 713,75	RS 38.305,00

CEF

267	20/08/37	RS 620,09	RS 65,82	RS 25,00	RS 710,91	RS 37.897,50
268	20/09/37	RS 617,83	RS 65,24	RS 25,00	RS 708,07	RS 37.490,00
269	20/10/37	RS 615,57	RS 64,66	RS 25,00	RS 705,23	RS 37.082,50
270	20/11/37	RS 613,31	RS 64,08	RS 25,00	RS 702,39	RS 36.675,00
271	20/12/37	RS 611,05	RS 63,50	RS 25,00	RS 699,55	RS 36.267,50
272	20/01/38	RS 608,78	RS 62,92	RS 25,00	RS 696,70	RS 35.860,00
273	20/02/38	RS 606,52	RS 62,34	RS 25,00	RS 693,86	RS 35.452,50
274	20/03/38	RS 604,26	RS 61,76	RS 25,00	RS 691,02	RS 35.045,00
275	20/04/38	RS 602,00	RS 61,17	RS 25,00	RS 688,17	RS 34.637,50
276	20/05/38	RS 599,74	RS 60,59	RS 25,00	RS 685,33	RS 34.230,00
277	20/06/38	RS 597,48	RS 60,01	RS 25,00	RS 682,49	RS 33.822,50
278	20/07/38	RS 595,21	RS 85,40	RS 25,00	RS 705,61	RS 33.415,00
279	20/08/38	RS 592,95	RS 84,50	RS 25,00	RS 702,45	RS 33.007,50
280	20/09/38	RS 590,69	RS 83,60	RS 25,00	RS 699,29	RS 32.600,00
281	20/10/38	RS 588,43	RS 82,71	RS 25,00	RS 696,14	RS 32.192,50
282	20/11/38	RS 586,17	RS 81,81	RS 25,00	RS 692,98	RS 31.785,00
283	20/12/38	RS 583,91	RS 80,91	RS 25,00	RS 689,82	RS 31.377,50
284	20/01/39	RS 581,65	RS 80,01	RS 25,00	RS 686,66	RS 30.970,00
285	20/02/39	RS 579,38	RS 79,12	RS 25,00	RS 683,50	RS 30.562,50
286	20/03/39	RS 577,12	RS 78,22	RS 25,00	RS 680,34	RS 30.155,00
287	20/04/39	RS 574,86	RS 77,32	RS 25,00	RS 677,18	RS 29.747,50
288	20/05/39	RS 572,60	RS 76,42	RS 25,00	RS 674,02	RS 29.340,00
289	20/06/39	RS 570,34	RS 75,53	RS 25,00	RS 670,87	RS 28.932,50
290	20/07/39	RS 568,08	RS 74,63	RS 25,00	RS 667,71	RS 28.525,00
291	20/08/39	RS 565,81	RS 73,73	RS 25,00	RS 664,54	RS 28.117,50
292	20/09/39	RS 563,55	RS 72,84	RS 25,00	RS 661,39	RS 27.710,00
293	20/10/39	RS 561,29	RS 71,94	RS 25,00	RS 658,23	RS 27.302,50
294	20/11/39	RS 559,03	RS 71,04	RS 25,00	RS 655,07	RS 26.895,00
295	20/12/39	RS 556,77	RS 70,14	RS 25,00	RS 651,91	RS 26.487,50
296	20/01/40	RS 554,51	RS 69,25	RS 25,00	RS 648,76	RS 26.080,00
297	20/02/40	RS 552,24	RS 68,35	RS 25,00	RS 645,59	RS 25.672,50
298	20/03/40	RS 549,98	RS 67,45	RS 25,00	RS 642,43	RS 25.265,00
299	20/04/40	RS 547,72	RS 66,56	RS 25,00	RS 639,28	RS 24.857,50
300	20/05/40	RS 545,46	RS 65,66	RS 25,00	RS 636,12	RS 24.450,00
301	20/06/40	RS 543,20	RS 64,76	RS 25,00	RS 632,96	RS 24.042,50
302	20/07/40	RS 540,94	RS 63,86	RS 25,00	RS 629,80	RS 23.635,00
303	20/08/40	RS 538,67	RS 62,97	RS 25,00	RS 626,64	RS 23.227,50
304	20/09/40	RS 536,41	RS 62,07	RS 25,00	RS 623,48	RS 22.820,00
305	20/10/40	RS 534,15	RS 61,17	RS 25,00	RS 620,32	RS 22.412,50
306	20/11/40	RS 531,89	RS 60,28	RS 25,00	RS 617,17	RS 22.005,00
307	20/12/40	RS 529,63	RS 59,38	RS 25,00	RS 614,01	RS 21.597,50
308	20/01/41	RS 527,37	RS 58,48	RS 25,00	RS 610,85	RS 21.190,00
309	20/02/41	RS 525,10	RS 57,58	RS 25,00	RS 607,68	RS 20.782,50
310	20/03/41	RS 522,84	RS 56,69	RS 25,00	RS 604,53	RS 20.375,00
311	20/04/41	RS 520,58	RS 55,79	RS 25,00	RS 601,37	RS 19.967,50
312	20/05/41	RS 518,32	RS 54,89	RS 25,00	RS 598,21	RS 19.560,00
313	20/06/41	RS 516,06	RS 54,00	RS 25,00	RS 595,06	RS 19.152,50
314	20/07/41	RS 513,80	RS 53,10	RS 25,00	RS 591,90	RS 18.745,00
315	20/08/41	RS 511,53	RS 52,20	RS 25,00	RS 588,73	RS 18.337,50
316	20/09/41	RS 509,27	RS 51,30	RS 25,00	RS 585,57	RS 17.930,00
317	19/10/41	RS 507,01	RS 50,41	RS 25,00	RS 582,42	RS 17.522,50
318	20/11/41	RS 504,75	RS 49,51	RS 25,00	RS 579,26	RS 17.115,00
319	20/12/41	RS 502,49	RS 48,61	RS 25,00	RS 576,10	RS 16.707,50
320	20/01/42	RS 500,23	RS 47,72	RS 25,00	RS 572,95	RS 16.300,00
321	20/02/42	RS 497,97	RS 46,82	RS 25,00	RS 569,79	RS 15.892,50
322	20/03/42	RS 495,70	RS 45,92	RS 25,00	RS 566,62	RS 15.485,00
323	20/04/42	RS 493,44	RS 45,02	RS 25,00	RS 563,46	RS 15.077,50
324	20/05/42	RS 491,18	RS 44,13	RS 25,00	RS 560,31	RS 14.670,00
325	20/06/42	RS 488,92	RS 43,23	RS 25,00	RS 557,15	RS 14.262,50
326	20/07/42	RS 486,66	RS 42,33	RS 25,00	RS 553,99	RS 13.855,00
327	20/08/42	RS 484,40	RS 41,44	RS 25,00	RS 550,84	RS 13.447,50
328	20/09/42	RS 482,13	RS 40,54	RS 25,00	RS 547,67	RS 13.040,00
329	20/10/42	RS 479,87	RS 39,64	RS 25,00	RS 544,51	RS 12.632,50
330	20/11/42	RS 477,61	RS 38,74	RS 25,00	RS 541,35	RS 12.225,00
331	20/12/42	RS 475,35	RS 37,85	RS 25,00	RS 538,20	RS 11.817,50
332	20/01/43	RS 473,09	RS 36,95	RS 25,00	RS 535,04	RS 11.410,00
333	20/02/43	RS 470,83	RS 36,05	RS 25,00	RS 531,88	RS 11.002,50
334	20/03/43	RS 468,56	RS 35,16	RS 25,00	RS 528,72	RS 10.595,00
335	20/04/43	RS 466,30	RS 34,26	RS 25,00	RS 525,56	RS 10.187,50
336	20/05/43	RS 464,04	RS 33,36	RS 25,00	RS 522,40	RS 9.780,00
337	20/06/43	RS 461,78	RS 32,46	RS 25,00	RS 519,24	RS 9.372,50

CEF

338	20/07/43	RS 459,52	RS 47,11	RS 25,00	RS 531,63	RS 8.965,00
339	20/08/43	RS 457,26	RS 45,50	RS 25,00	RS 527,76	RS 8.557,50
340	20/09/43	RS 454,99	RS 43,90	RS 25,00	RS 523,89	RS 8.150,00
341	20/10/43	RS 452,73	RS 42,30	RS 25,00	RS 520,03	RS 7.742,50
342	20/11/43	RS 450,47	RS 40,69	RS 25,00	RS 516,16	RS 7.335,00
343	20/12/43	RS 448,21	RS 39,09	RS 25,00	RS 512,30	RS 6.927,50
344	20/01/44	RS 445,95	RS 37,49	RS 25,00	RS 508,44	RS 6.520,00
345	20/02/44	RS 443,69	RS 35,88	RS 25,00	RS 504,57	RS 6.112,50
346	20/03/44	RS 441,42	RS 34,28	RS 25,00	RS 500,70	RS 5.705,00
347	20/04/44	RS 439,16	RS 32,68	RS 25,00	RS 496,84	RS 5.297,50
348	20/05/44	RS 436,90	RS 31,07	RS 25,00	RS 492,97	RS 4.890,00
349	20/06/44	RS 434,64	RS 29,47	RS 25,00	RS 489,11	RS 4.482,50
350	20/07/44	RS 432,38	RS 27,87	RS 25,00	RS 485,25	RS 4.075,00
351	20/08/44	RS 430,12	RS 26,26	RS 25,00	RS 481,38	RS 3.667,50
352	20/09/44	RS 427,85	RS 24,66	RS 25,00	RS 477,51	RS 3.260,00
353	20/10/44	RS 425,59	RS 23,05	RS 25,00	RS 473,64	RS 2.852,50
354	20/11/44	RS 423,33	RS 21,45	RS 25,00	RS 469,78	RS 2.445,00
355	20/12/44	RS 421,07	RS 19,85	RS 25,00	RS 465,92	RS 2.037,50
356	20/01/45	RS 418,81	RS 18,24	RS 25,00	RS 462,05	RS 1.630,00
357	20/02/45	RS 416,55	RS 16,64	RS 25,00	RS 458,19	RS 1.222,50
358	20/03/45	RS 414,28	RS 15,04	RS 25,00	RS 454,32	RS 815,00
359	20/04/45	RS 412,02	RS 13,43	RS 25,00	RS 450,45	RS 407,50
360	20/05/45	RS 409,76	RS 0,00	RS 25,00	RS 434,76	RS 0,00

ANEXO O - Planilha de financiamento imobiliário CEF – Simulação “2”

CAIXA

Simulador Habitacional CAIXA

Faça uma simulação de financiamento e saiba mais detalhes sobre prazos e condições. Depois, basta visitar uma agência da Caixa e continuar o processo.

1

Dados iniciais

Este financiamento é para uma pessoa: Pessoa Física
Qual o tipo de financiamento você deseja? Residencial
Em qual destas categorias o imóvel se enquadra? Aquisição de Imóvel Novo
Valor aproximado do imóvel: R\$ 650.000,00
Onde está localizado o imóvel? CURITIBA-PR
Possuo imóvel nesta cidade: Não

2

Seus dados

Qual é a renda bruta familiar? R\$ 20.000,00
Qual é a data de nascimento do participante de maior idade? 04/07/1972
Possui 3 anos de trabalho sob regime do FGTS, somando-se todos os períodos trabalhados? Sim
Já fui beneficiado, ou o imóvel objeto do financiamento, com subsídio concedido pelo FGTS/União? Não

3

Opções

TAXA BALCÃO 4

Resultados

Confira o resultado da simulação. Se desejar, imprima a simulação e leve a uma agência.

TAXA BALCÃO

Valor de financiamento		R\$ 520.000,00
Prazo	360 meses	
Valor da entrada		R\$ 130.000,00
Juros	9,0638% a.a	
CET - Custo Efetivo Total		10,43%
CESH - Custo Efetivo do Seguro Habitacional		5,29%
Seguradora	PAN SEGUROS	
Sistema de amortização	SAC	

Componentes do CET	Valor	Percentual
Valor do Financiamento	R\$ 520.000,00	99,54%
Subsídio Complementar	R\$ 0,00	0,00%
Seguro/FGHAB à Vista	R\$ 192,74	0,04%
Taxa de Serviço	R\$ 2.199,99	0,42%
IOF	R\$ 0,00	0,00%

vigentes na data da simulação

Fase de Amortização

Nº	Vencimento	Prestação	FGHAB	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
1	21/06/15	R\$ 5.372,09	R\$ 192,33	R\$ 25,00	R\$ 5.589,42	R\$ 518.555,56
2	21/07/15	R\$ 5.361,18	R\$ 191,93	R\$ 25,00	R\$ 5.578,11	R\$ 517.111,12
3	21/08/15	R\$ 5.350,27	R\$ 191,53	R\$ 25,00	R\$ 5.566,80	R\$ 515.666,68
4	21/09/15	R\$ 5.339,36	R\$ 191,12	R\$ 25,00	R\$ 5.555,48	R\$ 514.222,24
5	21/10/15	R\$ 5.328,45	R\$ 190,72	R\$ 25,00	R\$ 5.544,17	R\$ 512.777,80
6	21/11/15	R\$ 5.317,54	R\$ 190,31	R\$ 25,00	R\$ 5.532,85	R\$ 511.333,36
7	21/12/15	R\$ 5.306,63	R\$ 189,91	R\$ 25,00	R\$ 5.521,54	R\$ 509.888,92
8	21/01/16	R\$ 5.295,72	R\$ 189,50	R\$ 25,00	R\$ 5.510,22	R\$ 508.444,48
9	21/02/16	R\$ 5.284,81	R\$ 189,10	R\$ 25,00	R\$ 5.498,91	R\$ 507.000,04
10	21/03/16	R\$ 5.273,90	R\$ 188,70	R\$ 25,00	R\$ 5.487,60	R\$ 505.555,60
11	21/04/16	R\$ 5.262,99	R\$ 188,29	R\$ 25,00	R\$ 5.476,28	R\$ 504.111,16
12	21/05/16	R\$ 5.252,08	R\$ 187,89	R\$ 25,00	R\$ 5.464,97	R\$ 502.666,72
13	21/06/16	R\$ 5.241,17	R\$ 187,48	R\$ 25,00	R\$ 5.453,65	R\$ 501.222,28
14	21/07/16	R\$ 5.230,26	R\$ 187,08	R\$ 25,00	R\$ 5.442,34	R\$ 499.777,84
15	21/08/16	R\$ 5.219,35	R\$ 186,67	R\$ 25,00	R\$ 5.431,02	R\$ 498.333,40
16	21/09/16	R\$ 5.208,44	R\$ 186,27	R\$ 25,00	R\$ 5.419,71	R\$ 496.888,96
17	21/10/16	R\$ 5.197,53	R\$ 185,86	R\$ 25,00	R\$ 5.408,39	R\$ 495.444,52
18	21/11/16	R\$ 5.186,62	R\$ 185,46	R\$ 25,00	R\$ 5.397,08	R\$ 494.000,08
19	21/12/16	R\$ 5.175,70	R\$ 185,06	R\$ 25,00	R\$ 5.385,76	R\$ 492.555,64
20	21/01/17	R\$ 5.164,79	R\$ 184,65	R\$ 25,00	R\$ 5.374,44	R\$ 491.111,20
21	21/02/17	R\$ 5.153,88	R\$ 184,25	R\$ 25,00	R\$ 5.363,13	R\$ 489.666,76
22	21/03/17	R\$ 5.142,97	R\$ 183,84	R\$ 25,00	R\$ 5.351,81	R\$ 488.222,32
23	21/04/17	R\$ 5.132,06	R\$ 183,44	R\$ 25,00	R\$ 5.340,50	R\$ 486.777,88
24	21/05/17	R\$ 5.121,15	R\$ 183,03	R\$ 25,00	R\$ 5.329,18	R\$ 485.333,44
25	21/06/17	R\$ 5.110,24	R\$ 182,63	R\$ 25,00	R\$ 5.317,87	R\$ 483.889,00
26	21/07/17	R\$ 5.099,33	R\$ 182,23	R\$ 25,00	R\$ 5.306,56	R\$ 482.444,56

Página 1

CAIXA

27	21/08/17	RS 5.088,42	RS 181,82	RS 25,00	RS 5.295,24	RS 481.000,12
28	21/09/17	RS 5.077,51	RS 181,42	RS 25,00	RS 5.283,93	RS 479.555,68
29	21/10/17	RS 5.066,60	RS 181,01	RS 25,00	RS 5.272,61	RS 478.111,24
30	21/11/17	RS 5.055,69	RS 180,61	RS 25,00	RS 5.261,30	RS 476.666,80
31	21/12/17	RS 5.044,78	RS 180,20	RS 25,00	RS 5.249,98	RS 475.222,36
32	21/01/18	RS 5.033,87	RS 179,80	RS 25,00	RS 5.238,67	RS 473.777,92
33	21/02/18	RS 5.022,96	RS 179,40	RS 25,00	RS 5.227,36	RS 472.333,48
34	21/03/18	RS 5.012,05	RS 178,99	RS 25,00	RS 5.216,04	RS 470.889,04
35	21/04/18	RS 5.001,14	RS 178,59	RS 25,00	RS 5.204,73	RS 469.444,60
36	21/05/18	RS 4.990,23	RS 178,18	RS 25,00	RS 5.193,41	RS 468.000,16
37	21/06/18	RS 4.979,32	RS 177,78	RS 25,00	RS 5.182,10	RS 466.555,72
38	21/07/18	RS 4.968,41	RS 232,54	RS 25,00	RS 5.225,95	RS 465.111,28
39	21/08/18	RS 4.957,50	RS 231,96	RS 25,00	RS 5.214,46	RS 463.666,84
40	21/09/18	RS 4.946,59	RS 231,39	RS 25,00	RS 5.202,98	RS 462.222,40
41	21/10/18	RS 4.935,68	RS 230,81	RS 25,00	RS 5.191,49	RS 460.777,96
42	21/11/18	RS 4.924,77	RS 230,23	RS 25,00	RS 5.180,00	RS 459.333,52
43	21/12/18	RS 4.913,86	RS 229,66	RS 25,00	RS 5.168,52	RS 457.889,08
44	21/01/19	RS 4.902,95	RS 229,08	RS 25,00	RS 5.157,03	RS 456.444,64
45	21/02/19	RS 4.892,04	RS 228,51	RS 25,00	RS 5.145,55	RS 455.000,20
46	21/03/19	RS 4.881,13	RS 227,93	RS 25,00	RS 5.134,06	RS 453.555,76
47	21/04/19	RS 4.870,22	RS 227,36	RS 25,00	RS 5.122,58	RS 452.111,32
48	21/05/19	RS 4.859,31	RS 226,78	RS 25,00	RS 5.111,09	RS 450.666,88
49	21/06/19	RS 4.848,40	RS 226,21	RS 25,00	RS 5.099,61	RS 449.222,44
50	21/07/19	RS 4.837,49	RS 225,63	RS 25,00	RS 5.088,12	RS 447.778,00
51	21/08/19	RS 4.826,58	RS 225,05	RS 25,00	RS 5.076,63	RS 446.333,56
52	21/09/19	RS 4.815,67	RS 224,48	RS 25,00	RS 5.065,15	RS 444.889,12
53	21/10/19	RS 4.804,76	RS 223,90	RS 25,00	RS 5.053,66	RS 443.444,68
54	21/11/19	RS 4.793,85	RS 223,33	RS 25,00	RS 5.042,18	RS 442.000,24
55	21/12/19	RS 4.782,94	RS 222,75	RS 25,00	RS 5.030,69	RS 440.555,80
56	21/01/20	RS 4.772,03	RS 222,18	RS 25,00	RS 5.019,21	RS 439.111,36
57	21/02/20	RS 4.761,12	RS 221,60	RS 25,00	RS 5.007,72	RS 437.666,92
58	21/03/20	RS 4.750,21	RS 221,02	RS 25,00	RS 4.996,23	RS 436.222,48
59	21/04/20	RS 4.739,30	RS 220,45	RS 25,00	RS 4.984,75	RS 434.778,04
60	21/05/20	RS 4.728,39	RS 219,87	RS 25,00	RS 4.973,26	RS 433.333,60
61	21/06/20	RS 4.717,48	RS 219,30	RS 25,00	RS 4.961,78	RS 431.889,16
62	21/07/20	RS 4.706,57	RS 218,72	RS 25,00	RS 4.950,29	RS 430.444,72
63	21/08/20	RS 4.695,66	RS 218,15	RS 25,00	RS 4.938,81	RS 429.000,28
64	21/09/20	RS 4.684,75	RS 217,57	RS 25,00	RS 4.927,32	RS 427.555,84
65	21/10/20	RS 4.673,84	RS 217,00	RS 25,00	RS 4.915,84	RS 426.111,40
66	21/11/20	RS 4.662,93	RS 216,42	RS 25,00	RS 4.904,35	RS 424.666,96
67	21/12/20	RS 4.652,02	RS 215,84	RS 25,00	RS 4.892,86	RS 423.222,52
68	21/01/21	RS 4.641,11	RS 215,27	RS 25,00	RS 4.881,38	RS 421.778,08
69	21/02/21	RS 4.630,20	RS 214,69	RS 25,00	RS 4.869,89	RS 420.333,64
70	21/03/21	RS 4.619,29	RS 214,12	RS 25,00	RS 4.858,41	RS 418.889,20
71	21/04/21	RS 4.608,38	RS 213,54	RS 25,00	RS 4.846,92	RS 417.444,76
72	21/05/21	RS 4.597,47	RS 212,97	RS 25,00	RS 4.835,44	RS 416.000,32
73	21/06/21	RS 4.586,56	RS 212,39	RS 25,00	RS 4.823,95	RS 414.555,88
74	21/07/21	RS 4.575,65	RS 211,81	RS 25,00	RS 4.812,46	RS 413.111,44
75	21/08/21	RS 4.564,74	RS 211,24	RS 25,00	RS 4.800,98	RS 411.667,00
76	21/09/21	RS 4.553,83	RS 210,66	RS 25,00	RS 4.789,49	RS 410.222,56
77	21/10/21	RS 4.542,92	RS 210,09	RS 25,00	RS 4.778,01	RS 408.778,12
78	21/11/21	RS 4.532,01	RS 209,51	RS 25,00	RS 4.766,52	RS 407.333,68
79	21/12/21	RS 4.521,10	RS 208,94	RS 25,00	RS 4.755,04	RS 405.889,24
80	21/01/22	RS 4.510,19	RS 208,36	RS 25,00	RS 4.743,55	RS 404.444,80
81	21/02/22	RS 4.499,28	RS 207,79	RS 25,00	RS 4.732,07	RS 403.000,36
82	21/03/22	RS 4.488,37	RS 207,21	RS 25,00	RS 4.720,58	RS 401.555,92
83	21/04/22	RS 4.477,46	RS 206,63	RS 25,00	RS 4.709,09	RS 400.111,48
84	21/05/22	RS 4.466,55	RS 206,06	RS 25,00	RS 4.697,61	RS 398.667,04
85	21/06/22	RS 4.455,64	RS 205,48	RS 25,00	RS 4.686,12	RS 397.222,60
86	21/07/22	RS 4.444,73	RS 204,91	RS 25,00	RS 4.674,64	RS 395.778,16
87	21/08/22	RS 4.433,82	RS 204,33	RS 25,00	RS 4.663,15	RS 394.333,72
88	21/09/22	RS 4.422,91	RS 203,76	RS 25,00	RS 4.651,67	RS 392.889,28
89	21/10/22	RS 4.412,00	RS 203,18	RS 25,00	RS 4.640,18	RS 391.444,84
90	21/11/22	RS 4.401,09	RS 202,61	RS 25,00	RS 4.628,70	RS 390.000,40
91	21/12/22	RS 4.390,18	RS 202,03	RS 25,00	RS 4.617,21	RS 388.555,96
92	21/01/23	RS 4.379,27	RS 201,45	RS 25,00	RS 4.605,72	RS 387.111,52
93	21/02/23	RS 4.368,36	RS 200,88	RS 25,00	RS 4.594,24	RS 385.667,08
94	21/03/23	RS 4.357,45	RS 200,30	RS 25,00	RS 4.582,75	RS 384.222,64

CAIXA

95	21/04/23	RS 4.346,54	RS 199,73	RS 25,00	RS 4.571,27	RS 382.778,20
96	21/05/23	RS 4.335,63	RS 199,15	RS 25,00	RS 4.559,78	RS 381.333,76
97	21/06/23	RS 4.324,72	RS 198,58	RS 25,00	RS 4.548,30	RS 379.889,32
98	21/07/23	RS 4.313,81	RS 311,12	RS 25,00	RS 4.649,93	RS 378.444,88
99	21/08/23	RS 4.302,90	RS 310,11	RS 25,00	RS 4.638,01	RS 377.000,44
100	21/09/23	RS 4.291,99	RS 309,10	RS 25,00	RS 4.626,09	RS 375.556,00
101	21/10/23	RS 4.281,08	RS 308,10	RS 25,00	RS 4.614,18	RS 374.111,56
102	21/11/23	RS 4.270,17	RS 307,09	RS 25,00	RS 4.602,26	RS 372.667,12
103	21/12/23	RS 4.259,26	RS 306,08	RS 25,00	RS 4.590,34	RS 371.222,68
104	21/01/24	RS 4.248,35	RS 305,07	RS 25,00	RS 4.578,42	RS 369.778,24
105	21/02/24	RS 4.237,44	RS 304,07	RS 25,00	RS 4.566,51	RS 368.333,80
106	21/03/24	RS 4.226,53	RS 303,06	RS 25,00	RS 4.554,59	RS 366.889,36
107	21/04/24	RS 4.215,62	RS 302,05	RS 25,00	RS 4.542,67	RS 365.444,92
108	21/05/24	RS 4.204,71	RS 301,04	RS 25,00	RS 4.530,75	RS 364.000,48
109	21/06/24	RS 4.193,80	RS 300,04	RS 25,00	RS 4.518,84	RS 362.556,04
110	21/07/24	RS 4.182,89	RS 299,03	RS 25,00	RS 4.506,92	RS 361.111,60
111	21/08/24	RS 4.171,98	RS 298,02	RS 25,00	RS 4.495,00	RS 359.667,16
112	21/09/24	RS 4.161,07	RS 297,01	RS 25,00	RS 4.483,08	RS 358.222,72
113	21/10/24	RS 4.150,16	RS 296,01	RS 25,00	RS 4.471,17	RS 356.778,28
114	21/11/24	RS 4.139,25	RS 295,00	RS 25,00	RS 4.459,25	RS 355.333,84
115	21/12/24	RS 4.128,34	RS 293,99	RS 25,00	RS 4.447,33	RS 353.889,40
116	21/01/25	RS 4.117,43	RS 292,99	RS 25,00	RS 4.435,42	RS 352.444,96
117	21/02/25	RS 4.106,52	RS 291,98	RS 25,00	RS 4.423,50	RS 351.000,52
118	21/03/25	RS 4.095,61	RS 290,97	RS 25,00	RS 4.411,58	RS 349.556,08
119	21/04/25	RS 4.084,70	RS 289,96	RS 25,00	RS 4.399,66	RS 348.111,64
120	21/05/25	RS 4.073,79	RS 288,96	RS 25,00	RS 4.387,75	RS 346.667,20
121	21/06/25	RS 4.062,88	RS 287,95	RS 25,00	RS 4.375,83	RS 345.222,76
122	21/07/25	RS 4.051,97	RS 286,94	RS 25,00	RS 4.363,91	RS 343.778,32
123	21/08/25	RS 4.041,05	RS 285,93	RS 25,00	RS 4.351,98	RS 342.333,88
124	21/09/25	RS 4.030,14	RS 284,93	RS 25,00	RS 4.340,07	RS 340.889,44
125	21/10/25	RS 4.019,23	RS 283,92	RS 25,00	RS 4.328,15	RS 339.445,00
126	21/11/25	RS 4.008,32	RS 282,91	RS 25,00	RS 4.316,23	RS 338.000,56
127	21/12/25	RS 3.997,41	RS 281,90	RS 25,00	RS 4.304,31	RS 336.556,12
128	21/01/26	RS 3.986,50	RS 280,90	RS 25,00	RS 4.292,40	RS 335.111,68
129	21/02/26	RS 3.975,59	RS 279,89	RS 25,00	RS 4.280,48	RS 333.667,24
130	21/03/26	RS 3.964,68	RS 278,88	RS 25,00	RS 4.268,56	RS 332.222,80
131	21/04/26	RS 3.953,77	RS 277,87	RS 25,00	RS 4.256,64	RS 330.778,36
132	21/05/26	RS 3.942,86	RS 276,87	RS 25,00	RS 4.244,73	RS 329.333,92
133	21/06/26	RS 3.931,95	RS 275,86	RS 25,00	RS 4.232,81	RS 327.889,48
134	21/07/26	RS 3.921,04	RS 274,85	RS 25,00	RS 4.220,89	RS 326.445,04
135	21/08/26	RS 3.910,13	RS 273,85	RS 25,00	RS 4.208,98	RS 325.000,60
136	21/09/26	RS 3.899,22	RS 272,84	RS 25,00	RS 4.197,06	RS 323.556,16
137	21/10/26	RS 3.888,31	RS 271,83	RS 25,00	RS 4.185,14	RS 322.111,72
138	21/11/26	RS 3.877,40	RS 270,82	RS 25,00	RS 4.173,22	RS 320.667,28
139	21/12/26	RS 3.866,49	RS 269,82	RS 25,00	RS 4.161,31	RS 319.222,84
140	21/01/27	RS 3.855,58	RS 268,81	RS 25,00	RS 4.149,39	RS 317.778,40
141	21/02/27	RS 3.844,67	RS 267,80	RS 25,00	RS 4.137,47	RS 316.333,96
142	21/03/27	RS 3.833,76	RS 266,79	RS 25,00	RS 4.125,55	RS 314.889,52
143	21/04/27	RS 3.822,85	RS 265,79	RS 25,00	RS 4.113,64	RS 313.445,08
144	21/05/27	RS 3.811,94	RS 264,78	RS 25,00	RS 4.101,72	RS 312.000,64
145	21/06/27	RS 3.801,03	RS 263,77	RS 25,00	RS 4.089,80	RS 310.556,20
146	21/07/27	RS 3.790,12	RS 262,76	RS 25,00	RS 4.077,88	RS 309.111,76
147	21/08/27	RS 3.779,21	RS 261,76	RS 25,00	RS 4.065,97	RS 307.667,32
148	21/09/27	RS 3.768,30	RS 260,75	RS 25,00	RS 4.054,05	RS 306.222,88
149	21/10/27	RS 3.757,39	RS 259,74	RS 25,00	RS 4.042,13	RS 304.778,44
150	21/11/27	RS 3.746,48	RS 258,74	RS 25,00	RS 4.030,22	RS 303.334,00
151	21/12/27	RS 3.735,57	RS 257,73	RS 25,00	RS 4.018,30	RS 301.889,56
152	21/01/28	RS 3.724,66	RS 256,72	RS 25,00	RS 4.006,38	RS 300.445,12
153	21/02/28	RS 3.713,75	RS 255,71	RS 25,00	RS 3.994,46	RS 299.000,68
154	21/03/28	RS 3.702,84	RS 254,71	RS 25,00	RS 3.982,55	RS 297.556,24
155	21/04/28	RS 3.691,93	RS 253,70	RS 25,00	RS 3.970,63	RS 296.111,80
156	21/05/28	RS 3.681,02	RS 252,69	RS 25,00	RS 3.958,71	RS 294.667,36
157	21/06/28	RS 3.670,11	RS 251,68	RS 25,00	RS 3.946,79	RS 293.222,92
158	21/07/28	RS 3.659,20	RS 332,05	RS 25,00	RS 4.016,25	RS 291.778,48
159	21/08/28	RS 3.648,29	RS 330,64	RS 25,00	RS 4.003,93	RS 290.334,04
160	21/09/28	RS 3.637,38	RS 329,23	RS 25,00	RS 3.991,61	RS 288.889,60
161	21/10/28	RS 3.626,47	RS 327,82	RS 25,00	RS 3.979,29	RS 287.445,16
162	21/11/28	RS 3.615,56	RS 326,41	RS 25,00	RS 3.966,97	RS 286.000,72

CAIXA

163	21/12/28	RS 3.604,65	RS 325,00	RS 25,00	RS 3.954,65	RS 284.556,28
164	21/01/29	RS 3.593,74	RS 323,59	RS 25,00	RS 3.942,33	RS 283.111,84
165	21/02/29	RS 3.582,83	RS 322,18	RS 25,00	RS 3.930,01	RS 281.667,40
166	21/03/29	RS 3.571,92	RS 320,77	RS 25,00	RS 3.917,69	RS 280.222,96
167	21/04/29	RS 3.561,01	RS 319,36	RS 25,00	RS 3.905,37	RS 278.778,52
168	21/05/29	RS 3.550,10	RS 317,95	RS 25,00	RS 3.893,05	RS 277.334,08
169	21/06/29	RS 3.539,19	RS 316,54	RS 25,00	RS 3.880,73	RS 275.889,64
170	21/07/29	RS 3.528,28	RS 315,13	RS 25,00	RS 3.868,41	RS 274.445,20
171	21/08/29	RS 3.517,37	RS 313,72	RS 25,00	RS 3.856,09	RS 273.000,76
172	21/09/29	RS 3.506,46	RS 312,31	RS 25,00	RS 3.843,77	RS 271.556,32
173	21/10/29	RS 3.495,55	RS 310,90	RS 25,00	RS 3.831,45	RS 270.111,88
174	21/11/29	RS 3.484,64	RS 309,49	RS 25,00	RS 3.819,13	RS 268.667,44
175	21/12/29	RS 3.473,73	RS 308,08	RS 25,00	RS 3.806,81	RS 267.223,00
176	21/01/30	RS 3.462,82	RS 306,67	RS 25,00	RS 3.794,49	RS 265.778,56
177	21/02/30	RS 3.451,91	RS 305,26	RS 25,00	RS 3.782,17	RS 264.334,12
178	21/03/30	RS 3.441,00	RS 303,85	RS 25,00	RS 3.769,85	RS 262.889,68
179	21/04/30	RS 3.430,09	RS 302,44	RS 25,00	RS 3.757,53	RS 261.445,24
180	21/05/30	RS 3.419,18	RS 301,03	RS 25,00	RS 3.745,21	RS 260.000,80
181	21/06/30	RS 3.408,27	RS 299,62	RS 25,00	RS 3.732,89	RS 258.556,36
182	21/07/30	RS 3.397,36	RS 298,21	RS 25,00	RS 3.720,57	RS 257.111,92
183	21/08/30	RS 3.386,45	RS 296,80	RS 25,00	RS 3.708,25	RS 255.667,48
184	21/09/30	RS 3.375,54	RS 295,39	RS 25,00	RS 3.695,93	RS 254.223,04
185	21/10/30	RS 3.364,63	RS 293,98	RS 25,00	RS 3.683,61	RS 252.778,60
186	21/11/30	RS 3.353,72	RS 292,57	RS 25,00	RS 3.671,29	RS 251.334,16
187	21/12/30	RS 3.342,81	RS 291,16	RS 25,00	RS 3.658,97	RS 249.889,72
188	21/01/31	RS 3.331,90	RS 289,75	RS 25,00	RS 3.646,65	RS 248.445,28
189	21/02/31	RS 3.320,99	RS 288,34	RS 25,00	RS 3.634,33	RS 247.000,84
190	21/03/31	RS 3.310,08	RS 286,93	RS 25,00	RS 3.622,01	RS 245.556,40
191	21/04/31	RS 3.299,17	RS 285,52	RS 25,00	RS 3.609,69	RS 244.111,96
192	21/05/31	RS 3.288,26	RS 284,11	RS 25,00	RS 3.597,37	RS 242.667,52
193	21/06/31	RS 3.277,35	RS 282,70	RS 25,00	RS 3.585,05	RS 241.223,08
194	21/07/31	RS 3.266,44	RS 281,29	RS 25,00	RS 3.572,73	RS 239.778,64
195	21/08/31	RS 3.255,53	RS 279,88	RS 25,00	RS 3.560,41	RS 238.334,20
196	21/09/31	RS 3.244,62	RS 278,47	RS 25,00	RS 3.548,09	RS 236.889,76
197	21/10/31	RS 3.233,71	RS 277,06	RS 25,00	RS 3.535,77	RS 235.445,32
198	21/11/31	RS 3.222,80	RS 275,65	RS 25,00	RS 3.523,45	RS 234.000,88
199	21/12/31	RS 3.211,89	RS 274,23	RS 25,00	RS 3.511,12	RS 232.556,44
200	21/01/32	RS 3.200,98	RS 272,82	RS 25,00	RS 3.498,80	RS 231.112,00
201	21/02/32	RS 3.190,07	RS 271,41	RS 25,00	RS 3.486,48	RS 229.667,56
202	21/03/32	RS 3.179,16	RS 270,00	RS 25,00	RS 3.474,16	RS 228.223,12
203	21/04/32	RS 3.168,25	RS 268,59	RS 25,00	RS 3.461,84	RS 226.778,68
204	21/05/32	RS 3.157,34	RS 267,18	RS 25,00	RS 3.449,52	RS 225.334,24
205	21/06/32	RS 3.146,43	RS 265,77	RS 25,00	RS 3.437,20	RS 223.889,80
206	21/07/32	RS 3.135,52	RS 264,36	RS 25,00	RS 3.424,88	RS 222.445,36
207	21/08/32	RS 3.124,61	RS 262,95	RS 25,00	RS 3.412,56	RS 221.000,92
208	21/09/32	RS 3.113,70	RS 261,54	RS 25,00	RS 3.400,24	RS 219.556,48
209	21/10/32	RS 3.102,79	RS 260,13	RS 25,00	RS 3.387,92	RS 218.112,04
210	21/11/32	RS 3.091,88	RS 258,72	RS 25,00	RS 3.375,60	RS 216.667,60
211	21/12/32	RS 3.080,97	RS 257,31	RS 25,00	RS 3.363,28	RS 215.223,16
212	21/01/33	RS 3.070,06	RS 255,90	RS 25,00	RS 3.350,96	RS 213.778,72
213	21/02/33	RS 3.059,15	RS 254,49	RS 25,00	RS 3.338,64	RS 212.334,28
214	21/03/33	RS 3.048,24	RS 253,08	RS 25,00	RS 3.326,32	RS 210.889,84
215	21/04/33	RS 3.037,33	RS 251,67	RS 25,00	RS 3.314,00	RS 209.445,40
216	21/05/33	RS 3.026,42	RS 250,26	RS 25,00	RS 3.301,68	RS 208.000,96
217	21/06/33	RS 3.015,51	RS 248,85	RS 25,00	RS 3.289,36	RS 206.556,52
218	21/07/33	RS 3.004,60	RS 339,39	RS 25,00	RS 3.368,99	RS 205.112,08
219	21/08/33	RS 2.993,69	RS 337,33	RS 25,00	RS 3.356,02	RS 203.667,64
220	21/09/33	RS 2.982,78	RS 335,28	RS 25,00	RS 3.343,06	RS 202.223,20
221	21/10/33	RS 2.971,87	RS 333,22	RS 25,00	RS 3.330,09	RS 200.778,76
222	21/11/33	RS 2.960,96	RS 331,16	RS 25,00	RS 3.317,12	RS 199.334,32
223	21/12/33	RS 2.950,05	RS 329,10	RS 25,00	RS 3.304,15	RS 197.889,88
224	21/01/34	RS 2.939,14	RS 327,05	RS 25,00	RS 3.291,19	RS 196.445,44
225	21/02/34	RS 2.928,23	RS 324,99	RS 25,00	RS 3.278,22	RS 195.001,00
226	21/03/34	RS 2.917,32	RS 322,93	RS 25,00	RS 3.265,25	RS 193.556,56
227	21/04/34	RS 2.906,41	RS 320,87	RS 25,00	RS 3.252,28	RS 192.112,12
228	21/05/34	RS 2.895,49	RS 318,82	RS 25,00	RS 3.239,31	RS 190.667,68
229	21/06/34	RS 2.884,58	RS 316,76	RS 25,00	RS 3.226,34	RS 189.223,24
230	21/07/34	RS 2.873,67	RS 314,70	RS 25,00	RS 3.213,37	RS 187.778,80

CAIXA

231	21/08/34	RS 2.862,76	RS 312,64	RS 25,00	RS 3.200,40	RS 186.334,36
232	21/09/34	RS 2.851,85	RS 310,58	RS 25,00	RS 3.187,43	RS 184.889,92
233	21/10/34	RS 2.840,94	RS 308,53	RS 25,00	RS 3.174,47	RS 183.445,48
234	21/11/34	RS 2.830,03	RS 306,47	RS 25,00	RS 3.161,50	RS 182.001,04
235	21/12/34	RS 2.819,12	RS 304,41	RS 25,00	RS 3.148,53	RS 180.556,60
236	21/01/35	RS 2.808,21	RS 302,35	RS 25,00	RS 3.135,56	RS 179.112,16
237	21/02/35	RS 2.797,30	RS 300,30	RS 25,00	RS 3.122,60	RS 177.667,72
238	21/03/35	RS 2.786,39	RS 298,24	RS 25,00	RS 3.109,63	RS 176.223,28
239	21/04/35	RS 2.775,48	RS 296,18	RS 25,00	RS 3.096,66	RS 174.778,84
240	21/05/35	RS 2.764,57	RS 294,12	RS 25,00	RS 3.083,69	RS 173.334,40
241	21/06/35	RS 2.753,66	RS 292,06	RS 25,00	RS 3.070,72	RS 171.889,96
242	21/07/35	RS 2.742,75	RS 290,01	RS 25,00	RS 3.057,76	RS 170.445,52
243	21/08/35	RS 2.731,84	RS 287,95	RS 25,00	RS 3.044,79	RS 169.001,08
244	21/09/35	RS 2.720,93	RS 285,89	RS 25,00	RS 3.031,82	RS 167.556,64
245	21/10/35	RS 2.710,02	RS 283,83	RS 25,00	RS 3.018,85	RS 166.112,20
246	21/11/35	RS 2.699,11	RS 281,78	RS 25,00	RS 3.005,89	RS 164.667,76
247	21/12/35	RS 2.688,20	RS 279,72	RS 25,00	RS 2.992,92	RS 163.223,32
248	21/01/36	RS 2.677,29	RS 277,66	RS 25,00	RS 2.979,95	RS 161.778,88
249	21/02/36	RS 2.666,38	RS 275,60	RS 25,00	RS 2.966,98	RS 160.334,44
250	21/03/36	RS 2.655,47	RS 273,54	RS 25,00	RS 2.954,01	RS 158.890,00
251	21/04/36	RS 2.644,56	RS 271,49	RS 25,00	RS 2.941,05	RS 157.445,56
252	21/05/36	RS 2.633,65	RS 269,43	RS 25,00	RS 2.928,08	RS 156.001,12
253	21/06/36	RS 2.622,74	RS 267,37	RS 25,00	RS 2.915,11	RS 154.556,68
254	21/07/36	RS 2.611,83	RS 265,31	RS 25,00	RS 2.902,14	RS 153.112,24
255	21/08/36	RS 2.600,92	RS 263,26	RS 25,00	RS 2.889,18	RS 151.667,80
256	21/09/36	RS 2.590,01	RS 261,20	RS 25,00	RS 2.876,21	RS 150.223,36
257	21/10/36	RS 2.579,10	RS 259,14	RS 25,00	RS 2.863,24	RS 148.778,92
258	21/11/36	RS 2.568,19	RS 257,08	RS 25,00	RS 2.850,27	RS 147.334,48
259	21/12/36	RS 2.557,28	RS 255,02	RS 25,00	RS 2.837,30	RS 145.890,04
260	21/01/37	RS 2.546,37	RS 252,97	RS 25,00	RS 2.824,34	RS 144.445,60
261	21/02/37	RS 2.535,46	RS 250,91	RS 25,00	RS 2.811,37	RS 143.001,16
262	21/03/37	RS 2.524,55	RS 248,85	RS 25,00	RS 2.798,40	RS 141.556,72
263	21/04/37	RS 2.513,64	RS 246,79	RS 25,00	RS 2.785,43	RS 140.112,28
264	21/05/37	RS 2.502,73	RS 244,74	RS 25,00	RS 2.772,47	RS 138.667,84
265	21/06/37	RS 2.491,82	RS 242,68	RS 25,00	RS 2.759,50	RS 137.223,40
266	21/07/37	RS 2.480,91	RS 240,62	RS 25,00	RS 2.746,53	RS 135.778,96
267	21/08/37	RS 2.470,00	RS 238,56	RS 25,00	RS 2.733,56	RS 134.334,52
268	21/09/37	RS 2.459,09	RS 236,51	RS 25,00	RS 2.720,60	RS 132.890,08
269	21/10/37	RS 2.448,18	RS 234,45	RS 25,00	RS 2.707,63	RS 131.445,64
270	21/11/37	RS 2.437,27	RS 232,39	RS 25,00	RS 2.694,66	RS 130.001,20
271	21/12/37	RS 2.426,36	RS 230,33	RS 25,00	RS 2.681,69	RS 128.556,76
272	21/01/38	RS 2.415,45	RS 228,27	RS 25,00	RS 2.668,72	RS 127.112,32
273	21/02/38	RS 2.404,54	RS 226,22	RS 25,00	RS 2.655,76	RS 125.667,88
274	21/03/38	RS 2.393,63	RS 224,16	RS 25,00	RS 2.642,79	RS 124.223,44
275	21/04/38	RS 2.382,72	RS 222,10	RS 25,00	RS 2.629,82	RS 122.779,00
276	21/05/38	RS 2.371,81	RS 220,04	RS 25,00	RS 2.616,85	RS 121.334,56
277	21/06/38	RS 2.360,90	RS 217,99	RS 25,00	RS 2.603,89	RS 119.890,12
278	21/07/38	RS 2.349,99	RS 307,96	RS 25,00	RS 2.682,95	RS 118.445,68
279	21/08/38	RS 2.339,08	RS 304,78	RS 25,00	RS 2.668,86	RS 117.001,24
280	21/09/38	RS 2.328,17	RS 301,60	RS 25,00	RS 2.654,77	RS 115.556,80
281	21/10/38	RS 2.317,26	RS 298,42	RS 25,00	RS 2.640,68	RS 114.112,36
282	21/11/38	RS 2.306,35	RS 295,24	RS 25,00	RS 2.626,59	RS 112.667,92
283	21/12/38	RS 2.295,44	RS 292,06	RS 25,00	RS 2.612,50	RS 111.223,48
284	21/01/39	RS 2.284,53	RS 288,88	RS 25,00	RS 2.598,41	RS 109.779,04
285	21/02/39	RS 2.273,62	RS 285,70	RS 25,00	RS 2.584,32	RS 108.334,60
286	21/03/39	RS 2.262,71	RS 282,52	RS 25,00	RS 2.570,23	RS 106.890,16
287	21/04/39	RS 2.251,80	RS 279,34	RS 25,00	RS 2.556,14	RS 105.445,72
288	21/05/39	RS 2.240,89	RS 276,16	RS 25,00	RS 2.542,05	RS 104.001,28
289	21/06/39	RS 2.229,98	RS 272,98	RS 25,00	RS 2.527,96	RS 102.556,84
290	21/07/39	RS 2.219,07	RS 269,80	RS 25,00	RS 2.513,87	RS 101.112,40
291	21/08/39	RS 2.208,16	RS 266,62	RS 25,00	RS 2.499,78	RS 99.667,96
292	21/09/39	RS 2.197,25	RS 263,44	RS 25,00	RS 2.485,69	RS 98.223,52
293	21/10/39	RS 2.186,34	RS 260,26	RS 25,00	RS 2.471,60	RS 96.779,08
294	21/11/39	RS 2.175,43	RS 257,08	RS 25,00	RS 2.457,51	RS 95.334,64
295	21/12/39	RS 2.164,52	RS 253,90	RS 25,00	RS 2.443,42	RS 93.890,20
296	21/01/40	RS 2.153,61	RS 250,72	RS 25,00	RS 2.429,33	RS 92.445,76
297	21/02/40	RS 2.142,70	RS 247,54	RS 25,00	RS 2.415,24	RS 91.001,32
298	21/03/40	RS 2.131,79	RS 244,36	RS 25,00	RS 2.401,15	RS 89.556,88

CAIXA

299	21/04/40	R\$ 2.120,88	R\$ 241,18	R\$ 25,00	R\$ 2.387,06	R\$ 88.112,44
300	21/05/40	R\$ 2.109,97	R\$ 238,00	R\$ 25,00	R\$ 2.372,97	R\$ 86.668,00
301	21/06/40	R\$ 2.099,06	R\$ 234,82	R\$ 25,00	R\$ 2.358,88	R\$ 85.223,56
302	21/07/40	R\$ 2.088,15	R\$ 231,64	R\$ 25,00	R\$ 2.344,79	R\$ 83.779,12
303	21/08/40	R\$ 2.077,24	R\$ 228,46	R\$ 25,00	R\$ 2.330,70	R\$ 82.334,68
304	21/09/40	R\$ 2.066,33	R\$ 225,28	R\$ 25,00	R\$ 2.316,61	R\$ 80.890,24
305	20/10/40	R\$ 2.055,42	R\$ 222,10	R\$ 25,00	R\$ 2.302,52	R\$ 79.445,80
306	21/11/40	R\$ 2.044,51	R\$ 218,92	R\$ 25,00	R\$ 2.288,43	R\$ 78.001,36
307	21/12/40	R\$ 2.033,60	R\$ 215,74	R\$ 25,00	R\$ 2.274,34	R\$ 76.556,92
308	21/01/41	R\$ 2.022,69	R\$ 212,56	R\$ 25,00	R\$ 2.260,25	R\$ 75.112,48
309	21/02/41	R\$ 2.011,78	R\$ 209,38	R\$ 25,00	R\$ 2.246,16	R\$ 73.668,04
310	21/03/41	R\$ 2.000,87	R\$ 206,20	R\$ 25,00	R\$ 2.232,07	R\$ 72.223,60
311	21/04/41	R\$ 1.989,96	R\$ 203,02	R\$ 25,00	R\$ 2.217,98	R\$ 70.779,16
312	21/05/41	R\$ 1.979,05	R\$ 199,84	R\$ 25,00	R\$ 2.203,89	R\$ 69.334,72
313	21/06/41	R\$ 1.968,14	R\$ 196,66	R\$ 25,00	R\$ 2.189,80	R\$ 67.890,28
314	21/07/41	R\$ 1.957,23	R\$ 193,48	R\$ 25,00	R\$ 2.175,71	R\$ 66.445,84
315	21/08/41	R\$ 1.946,32	R\$ 190,30	R\$ 25,00	R\$ 2.161,62	R\$ 65.001,40
316	21/09/41	R\$ 1.935,41	R\$ 187,12	R\$ 25,00	R\$ 2.147,53	R\$ 63.556,96
317	21/10/41	R\$ 1.924,50	R\$ 183,94	R\$ 25,00	R\$ 2.133,44	R\$ 62.112,52
318	21/11/41	R\$ 1.913,59	R\$ 180,76	R\$ 25,00	R\$ 2.119,35	R\$ 60.668,08
319	21/12/41	R\$ 1.902,68	R\$ 177,58	R\$ 25,00	R\$ 2.105,26	R\$ 59.223,64
320	21/01/42	R\$ 1.891,77	R\$ 174,40	R\$ 25,00	R\$ 2.091,17	R\$ 57.779,20
321	21/02/42	R\$ 1.880,86	R\$ 171,22	R\$ 25,00	R\$ 2.077,08	R\$ 56.334,76
322	21/03/42	R\$ 1.869,95	R\$ 168,04	R\$ 25,00	R\$ 2.062,99	R\$ 54.890,32
323	21/04/42	R\$ 1.859,04	R\$ 164,86	R\$ 25,00	R\$ 2.048,90	R\$ 53.445,88
324	21/05/42	R\$ 1.848,13	R\$ 161,68	R\$ 25,00	R\$ 2.034,81	R\$ 52.001,44
325	21/06/42	R\$ 1.837,22	R\$ 158,50	R\$ 25,00	R\$ 2.020,72	R\$ 50.557,00
326	21/07/42	R\$ 1.826,31	R\$ 155,32	R\$ 25,00	R\$ 2.006,63	R\$ 49.112,56
327	21/08/42	R\$ 1.815,40	R\$ 152,14	R\$ 25,00	R\$ 1.992,54	R\$ 47.668,12
328	21/09/42	R\$ 1.804,49	R\$ 148,96	R\$ 25,00	R\$ 1.978,45	R\$ 46.223,68
329	21/10/42	R\$ 1.793,58	R\$ 145,78	R\$ 25,00	R\$ 1.964,36	R\$ 44.779,24
330	21/11/42	R\$ 1.782,67	R\$ 142,60	R\$ 25,00	R\$ 1.950,27	R\$ 43.334,80
331	21/12/42	R\$ 1.771,76	R\$ 139,42	R\$ 25,00	R\$ 1.936,18	R\$ 41.890,36
332	21/01/43	R\$ 1.760,84	R\$ 136,24	R\$ 25,00	R\$ 1.922,08	R\$ 40.445,92
333	21/02/43	R\$ 1.749,93	R\$ 133,06	R\$ 25,00	R\$ 1.907,99	R\$ 39.001,48
334	21/03/43	R\$ 1.739,02	R\$ 129,88	R\$ 25,00	R\$ 1.893,90	R\$ 37.557,04
335	21/04/43	R\$ 1.728,11	R\$ 126,70	R\$ 25,00	R\$ 1.879,81	R\$ 36.112,60
336	21/05/43	R\$ 1.717,20	R\$ 123,52	R\$ 25,00	R\$ 1.865,72	R\$ 34.668,16
337	21/06/43	R\$ 1.706,29	R\$ 120,34	R\$ 25,00	R\$ 1.851,63	R\$ 33.223,72
338	21/07/43	R\$ 1.695,38	R\$ 117,16	R\$ 25,00	R\$ 1.837,54	R\$ 31.779,28
339	21/08/43	R\$ 1.684,47	R\$ 113,98	R\$ 25,00	R\$ 1.823,45	R\$ 30.334,84
340	21/09/43	R\$ 1.673,56	R\$ 110,80	R\$ 25,00	R\$ 1.809,36	R\$ 28.890,40
341	21/10/43	R\$ 1.662,65	R\$ 107,62	R\$ 25,00	R\$ 1.795,27	R\$ 27.445,96
342	21/11/43	R\$ 1.651,74	R\$ 104,44	R\$ 25,00	R\$ 1.781,18	R\$ 26.001,52
343	21/12/43	R\$ 1.640,83	R\$ 101,26	R\$ 25,00	R\$ 1.767,09	R\$ 24.557,08
344	21/01/44	R\$ 1.629,92	R\$ 98,08	R\$ 25,00	R\$ 1.752,99	R\$ 23.112,64
345	21/02/44	R\$ 1.619,01	R\$ 94,90	R\$ 25,00	R\$ 1.738,90	R\$ 21.668,20
346	21/03/44	R\$ 1.608,10	R\$ 91,72	R\$ 25,00	R\$ 1.724,81	R\$ 20.223,76
347	21/04/44	R\$ 1.597,19	R\$ 88,54	R\$ 25,00	R\$ 1.710,72	R\$ 18.779,32
348	21/05/44	R\$ 1.586,28	R\$ 85,36	R\$ 25,00	R\$ 1.696,63	R\$ 17.334,88
349	21/06/44	R\$ 1.575,37	R\$ 82,18	R\$ 25,00	R\$ 1.682,54	R\$ 15.890,44
350	21/07/44	R\$ 1.564,46	R\$ 79,00	R\$ 25,00	R\$ 1.668,45	R\$ 14.446,00
351	21/08/44	R\$ 1.553,55	R\$ 75,82	R\$ 25,00	R\$ 1.654,36	R\$ 13.001,56
352	21/09/44	R\$ 1.542,64	R\$ 72,64	R\$ 25,00	R\$ 1.640,27	R\$ 11.557,12
353	21/10/44	R\$ 1.531,73	R\$ 69,46	R\$ 25,00	R\$ 1.626,18	R\$ 10.112,68
354	21/11/44	R\$ 1.520,82	R\$ 66,28	R\$ 25,00	R\$ 1.612,09	R\$ 8.668,24
355	21/12/44	R\$ 1.509,91	R\$ 63,10	R\$ 25,00	R\$ 1.597,99	R\$ 7.223,80
356	21/01/45	R\$ 1.499,00	R\$ 59,92	R\$ 25,00	R\$ 1.583,90	R\$ 5.779,36
357	21/02/45	R\$ 1.488,09	R\$ 56,74	R\$ 25,00	R\$ 1.569,81	R\$ 4.334,92
358	21/03/45	R\$ 1.477,18	R\$ 53,56	R\$ 25,00	R\$ 1.555,72	R\$ 2.890,48
359	21/04/45	R\$ 1.466,27	R\$ 50,38	R\$ 25,00	R\$ 1.541,63	R\$ 1.446,04
360	21/05/45	R\$ 1.455,36	R\$ 47,20	R\$ 25,00	R\$ 1.527,54	R\$ 0,00

pagamento e à aprovação da análise de crédito a ser efetuada pela CAIXA. Poderá haver alterações das taxas, dos prazos máximos e das demais condições, sem aviso amortização. Nos casos de construção, o CET poderá variar em função do cronograma de cada obra.

ANEXO P - Planilha de financiamento imobiliário BRADESCO – Simulação “3”.

Nº	SAC - Sistema de Amortização Constante							
	Prestação Mensal					RDM	CM	Saldo Devedor
	Comportamento							
	Amort	Juros	TAC	Seguro	Total			
0	0	0	-	467,2	2.967,20	0	0	800.000,00
1	2.222,22	6.562,35	25,00	466,4	9.275,98	0	0	797.777,78
2	2.222,22	6.544,12	25,00	465,6	9.256,95	18,23	0	795.555,56
3	2.222,22	6.525,89	25,00	464,81	9.237,92	18,23	0	793.333,33
4	2.222,22	6.507,67	25,00	464,01	9.218,90	18,23	0	791.111,11
5	2.222,22	6.489,44	25,00	463,21	9.199,87	18,23	0	788.888,89
6	2.222,22	6.471,21	25,00	462,41	9.180,84	18,23	0	786.666,67
7	2.222,22	6.452,98	25,00	461,62	9.161,82	18,23	0	784.444,44
8	2.222,22	6.434,75	25,00	460,82	9.142,79	18,23	0	782.222,22
9	2.222,22	6.416,52	25,00	460,02	9.123,76	18,23	0	780.000,00
10	2.222,22	6.398,29	25,00	459,22	9.104,74	18,23	0	777.777,78
11	2.222,22	6.380,06	25,00	458,42	9.085,71	18,23	0	775.555,56
12	2.222,22	6.361,84	25,00	457,63	9.066,68	18,23	0	773.333,33
13	2.222,22	6.343,61	25,00	456,83	9.047,66	18,23	0	771.111,11
14	2.222,22	6.325,38	25,00	456,03	9.028,63	18,23	0	768.888,89
15	2.222,22	6.307,15	25,00	455,23	9.009,60	18,23	0	766.666,67
16	2.222,22	6.288,92	25,00	454,44	8.990,58	18,23	0	764.444,44
17	2.222,22	6.270,69	25,00	453,64	8.971,55	18,23	0	762.222,22
18	2.222,22	6.252,46	25,00	452,84	8.952,53	18,23	0	760.000,00
19	2.222,22	6.234,23	25,00	452,04	8.933,50	18,23	0	757.777,78
20	2.222,22	6.216,01	25,00	451,24	8.914,47	18,23	0	755.555,56
21	2.222,22	6.197,78	25,00	450,45	8.895,45	18,23	0	753.333,33
22	2.222,22	6.179,55	25,00	449,65	8.876,42	18,23	0	751.111,11
23	2.222,22	6.161,32	25,00	448,85	8.857,39	18,23	0	748.888,89
24	2.222,22	6.143,09	25,00	448,05	8.838,37	18,23	0	746.666,67
25	2.222,22	6.124,86	25,00	447,26	8.819,34	18,23	0	744.444,44
26	2.222,22	6.106,63	25,00	545,92	8.899,77	18,23	0	742.222,22
27	2.222,22	6.088,40	25,00	544,82	8.880,45	18,23	0	740.000,00
28	2.222,22	6.070,18	25,00	543,72	8.861,12	18,23	0	737.777,78
29	2.222,22	6.051,95	25,00	542,63	8.841,80	18,23	0	735.555,56
30	2.222,22	6.033,72	25,00	541,53	8.822,47	18,23	0	733.333,33
31	2.222,22	6.015,49	25,00	540,44	8.803,15	18,23	0	731.111,11
32	2.222,22	5.997,26	25,00	539,34	8.783,83	18,23	0	728.888,89
33	2.222,22	5.979,03	25,00	538,25	8.764,50	18,23	0	726.666,67
34	2.222,22	5.960,80	25,00	537,15	8.745,18	18,23	0	724.444,44
35	2.222,22	5.942,57	25,00	536,06	8.725,85	18,23	0	722.222,22
36	2.222,22	5.924,35	25,00	534,96	8.706,53	18,23	0	720.000,00
37	2.222,22	5.906,12	25,00	533,86	8.687,20	18,23	0	717.777,78
38	2.222,22	5.887,89	25,00	532,77	8.667,88	18,23	0	715.555,56
39	2.222,22	5.869,66	25,00	531,67	8.648,55	18,23	0	713.333,33
40	2.222,22	5.851,43	25,00	530,58	8.629,23	18,23	0	711.111,11
41	2.222,22	5.833,20	25,00	529,48	8.609,91	18,23	0	708.888,89
42	2.222,22	5.814,97	25,00	528,39	8.590,58	18,23	0	706.666,67
43	2.222,22	5.796,74	25,00	527,29	8.571,26	18,23	0	704.444,44
44	2.222,22	5.778,52	25,00	526,2	8.551,93	18,23	0	702.222,22
45	2.222,22	5.760,29	25,00	525,1	8.532,61	18,23	0	700.000,00
46	2.222,22	5.742,06	25,00	524	8.513,28	18,23	0	697.777,78
47	2.222,22	5.723,83	25,00	522,91	8.493,96	18,23	0	695.555,56
48	2.222,22	5.705,60	25,00	521,81	8.474,64	18,23	0	693.333,33
49	2.222,22	5.687,37	25,00	520,72	8.455,31	18,23	0	691.111,11
50	2.222,22	5.669,14	25,00	519,62	8.435,99	18,23	0	688.888,89
51	2.222,22	5.650,91	25,00	518,53	8.416,66	18,23	0	686.666,67
52	2.222,22	5.632,69	25,00	517,43	8.397,34	18,23	0	684.444,44
53	2.222,22	5.614,46	25,00	516,34	8.378,01	18,23	0	682.222,22
54	2.222,22	5.596,23	25,00	515,24	8.358,69	18,23	0	680.000,00
55	2.222,22	5.578,00	25,00	514,14	8.339,37	18,23	0	677.777,78
56	2.222,22	5.559,77	25,00	513,05	8.320,04	18,23	0	675.555,56
57	2.222,22	5.541,54	25,00	511,95	8.300,72	18,23	0	673.333,33
58	2.222,22	5.523,31	25,00	510,86	8.281,39	18,23	0	671.111,11

59	2.222,22	5.505,08	25,00	509,76	8.262,07	18,23	0	668.888,89
60	2.222,22	5.486,86	25,00	508,67	8.242,74	18,23	0	666.666,67
61	2.222,22	5.468,63	25,00	507,57	8.223,42	18,23	0	664.444,44
62	2.222,22	5.450,40	25,00	615,74	8.313,36	18,23	0	662.222,22
63	2.222,22	5.432,17	25,00	614,28	8.293,67	18,23	0	660.000,00
64	2.222,22	5.413,94	25,00	612,82	8.273,98	18,23	0	657.777,78
65	2.222,22	5.395,71	25,00	611,36	8.254,29	18,23	0	655.555,56
66	2.222,22	5.377,48	25,00	609,89	8.234,60	18,23	0	653.333,33
67	2.222,22	5.359,25	25,00	608,43	8.214,91	18,23	0	651.111,11
68	2.222,22	5.341,03	25,00	606,97	8.195,22	18,23	0	648.888,89
69	2.222,22	5.322,80	25,00	605,51	8.175,53	18,23	0	646.666,67
70	2.222,22	5.304,57	25,00	604,04	8.155,83	18,23	0	644.444,44
71	2.222,22	5.286,34	25,00	602,58	8.136,14	18,23	0	642.222,22
72	2.222,22	5.268,11	25,00	601,12	8.116,45	18,23	0	640.000,00
73	2.222,22	5.249,88	25,00	599,66	8.096,76	18,23	0	637.777,78
74	2.222,22	5.231,65	25,00	598,2	8.077,07	18,23	0	635.555,56
75	2.222,22	5.213,42	25,00	596,73	8.057,38	18,23	0	633.333,33
76	2.222,22	5.195,20	25,00	595,27	8.037,69	18,23	0	631.111,11
77	2.222,22	5.176,97	25,00	593,81	8.018,00	18,23	0	628.888,89
78	2.222,22	5.158,74	25,00	592,35	7.998,31	18,23	0	626.666,67
79	2.222,22	5.140,51	25,00	590,88	7.978,62	18,23	0	624.444,44
80	2.222,22	5.122,28	25,00	589,42	7.958,92	18,23	0	622.222,22
81	2.222,22	5.104,05	25,00	587,96	7.939,23	18,23	0	620.000,00
82	2.222,22	5.085,82	25,00	586,5	7.919,54	18,23	0	617.777,78
83	2.222,22	5.067,59	25,00	585,04	7.899,85	18,23	0	615.555,56
84	2.222,22	5.049,37	25,00	583,57	7.880,16	18,23	0	613.333,33
85	2.222,22	5.031,14	25,00	582,11	7.860,47	18,23	0	611.111,11
86	2.222,22	5.012,91	25,00	580,65	7.840,78	18,23	0	608.888,89
87	2.222,22	4.994,68	25,00	579,19	7.821,09	18,23	0	606.666,67
88	2.222,22	4.976,45	25,00	577,72	7.801,40	18,23	0	604.444,44
89	2.222,22	4.958,22	25,00	576,26	7.781,71	18,23	0	602.222,22
90	2.222,22	4.939,99	25,00	574,8	7.762,01	18,23	0	600.000,00
91	2.222,22	4.921,76	25,00	573,34	7.742,32	18,23	0	597.777,78
92	2.222,22	4.903,54	25,00	571,88	7.722,63	18,23	0	595.555,56
93	2.222,22	4.885,31	25,00	570,41	7.702,94	18,23	0	593.333,33
94	2.222,22	4.867,08	25,00	568,95	7.683,25	18,23	0	591.111,11
95	2.222,22	4.848,85	25,00	567,49	7.663,56	18,23	0	588.888,89
96	2.222,22	4.830,62	25,00	566,03	7.643,87	18,23	0	586.666,67
97	2.222,22	4.812,39	25,00	564,56	7.624,18	18,23	0	584.444,44
98	2.222,22	4.794,16	25,00	670,81	7.712,20	18,23	0	582.222,22
99	2.222,22	4.775,93	25,00	668,94	7.692,10	18,23	0	580.000,00
100	2.222,22	4.757,71	25,00	667,07	7.671,99	18,23	0	577.777,78
101	2.222,22	4.739,48	25,00	665,19	7.651,89	18,23	0	575.555,56
102	2.222,22	4.721,25	25,00	663,32	7.631,79	18,23	0	573.333,33
103	2.222,22	4.703,02	25,00	661,45	7.611,69	18,23	0	571.111,11
104	2.222,22	4.684,79	25,00	659,57	7.591,59	18,23	0	568.888,89
105	2.222,22	4.666,56	25,00	657,7	7.571,48	18,23	0	566.666,67
106	2.222,22	4.648,33	25,00	655,83	7.551,38	18,23	0	564.444,44
107	2.222,22	4.630,10	25,00	653,95	7.531,28	18,23	0	562.222,22
108	2.222,22	4.611,88	25,00	652,08	7.511,18	18,23	0	560.000,00
109	2.222,22	4.593,65	25,00	650,21	7.491,08	18,23	0	557.777,78
110	2.222,22	4.575,42	25,00	648,33	7.470,97	18,23	0	555.555,56
111	2.222,22	4.557,19	25,00	646,46	7.450,87	18,23	0	553.333,33
112	2.222,22	4.538,96	25,00	644,59	7.430,77	18,23	0	551.111,11
113	2.222,22	4.520,73	25,00	642,71	7.410,67	18,23	0	548.888,89
114	2.222,22	4.502,50	25,00	640,84	7.390,56	18,23	0	546.666,67
115	2.222,22	4.484,27	25,00	638,97	7.370,46	18,23	0	544.444,44
116	2.222,22	4.466,05	25,00	637,09	7.350,36	18,23	0	542.222,22
117	2.222,22	4.447,82	25,00	635,22	7.330,26	18,23	0	540.000,00
118	2.222,22	4.429,59	25,00	633,35	7.310,16	18,23	0	537.777,78
119	2.222,22	4.411,36	25,00	631,47	7.290,05	18,23	0	535.555,56
120	2.222,22	4.393,13	25,00	629,6	7.269,95	18,23	0	533.333,33
121	2.222,22	4.374,90	25,00	627,73	7.249,85	18,23	0	531.111,11

122	2.222,22	4.356,67	25,00	625,85	7.229,75	18,23	0	528.888,89
123	2.222,22	4.338,44	25,00	623,98	7.209,65	18,23	0	526.666,67
124	2.222,22	4.320,22	25,00	622,11	7.189,54	18,23	0	524.444,44
125	2.222,22	4.301,99	25,00	620,23	7.169,44	18,23	0	522.222,22
126	2.222,22	4.283,76	25,00	618,36	7.149,34	18,23	0	520.000,00
127	2.222,22	4.265,53	25,00	616,49	7.129,24	18,23	0	517.777,78
128	2.222,22	4.247,30	25,00	614,61	7.109,14	18,23	0	515.555,56
129	2.222,22	4.229,07	25,00	612,74	7.089,03	18,23	0	513.333,33
130	2.222,22	4.210,84	25,00	610,87	7.068,93	18,23	0	511.111,11
131	2.222,22	4.192,61	25,00	608,99	7.048,83	18,23	0	508.888,89
132	2.222,22	4.174,39	25,00	607,12	7.028,73	18,23	0	506.666,67
133	2.222,22	4.156,16	25,00	605,25	7.008,63	18,23	0	504.444,44
134	2.222,22	4.137,93	25,00	701,31	7.086,46	18,23	0	502.222,22
135	2.222,22	4.119,70	25,00	699	7.065,92	18,23	0	500.000,00
136	2.222,22	4.101,47	25,00	696,69	7.045,39	18,23	0	497.777,78
137	2.222,22	4.083,24	25,00	694,39	7.024,85	18,23	0	495.555,56
138	2.222,22	4.065,01	25,00	692,08	7.004,31	18,23	0	493.333,33
139	2.222,22	4.046,78	25,00	689,77	6.983,78	18,23	0	491.111,11
140	2.222,22	4.028,55	25,00	687,47	6.963,24	18,23	0	488.888,89
141	2.222,22	4.010,33	25,00	685,16	6.942,71	18,23	0	486.666,67
142	2.222,22	3.992,10	25,00	682,85	6.922,17	18,23	0	484.444,44
143	2.222,22	3.973,87	25,00	680,55	6.901,64	18,23	0	482.222,22
144	2.222,22	3.955,64	25,00	678,24	6.881,10	18,23	0	480.000,00
145	2.222,22	3.937,41	25,00	675,93	6.860,57	18,23	0	477.777,78
146	2.222,22	3.919,18	25,00	673,63	6.840,03	18,23	0	475.555,56
147	2.222,22	3.900,95	25,00	671,32	6.819,50	18,23	0	473.333,33
148	2.222,22	3.882,72	25,00	669,01	6.798,96	18,23	0	471.111,11
149	2.222,22	3.864,50	25,00	666,71	6.778,43	18,23	0	468.888,89
150	2.222,22	3.846,27	25,00	664,4	6.757,89	18,23	0	466.666,67
151	2.222,22	3.828,04	25,00	662,09	6.737,35	18,23	0	464.444,44
152	2.222,22	3.809,81	25,00	659,79	6.716,82	18,23	0	462.222,22
153	2.222,22	3.791,58	25,00	657,48	6.696,28	18,23	0	460.000,00
154	2.222,22	3.773,35	25,00	655,17	6.675,75	18,23	0	457.777,78
155	2.222,22	3.755,12	25,00	652,87	6.655,21	18,23	0	455.555,56
156	2.222,22	3.736,89	25,00	650,56	6.634,68	18,23	0	453.333,33
157	2.222,22	3.718,67	25,00	648,25	6.614,14	18,23	0	451.111,11
158	2.222,22	3.700,44	25,00	645,95	6.593,61	18,23	0	448.888,89
159	2.222,22	3.682,21	25,00	643,64	6.573,07	18,23	0	446.666,67
160	2.222,22	3.663,98	25,00	641,33	6.552,54	18,23	0	444.444,44
161	2.222,22	3.645,75	25,00	639,03	6.532,00	18,23	0	442.222,22
162	2.222,22	3.627,52	25,00	636,72	6.511,46	18,23	0	440.000,00
163	2.222,22	3.609,29	25,00	634,41	6.490,93	18,23	0	437.777,78
164	2.222,22	3.591,06	25,00	632,11	6.470,39	18,23	0	435.555,56
165	2.222,22	3.572,84	25,00	629,8	6.449,86	18,23	0	433.333,33
166	2.222,22	3.554,61	25,00	627,49	6.429,32	18,23	0	431.111,11
167	2.222,22	3.536,38	25,00	625,19	6.408,79	18,23	0	428.888,89
168	2.222,22	3.518,15	25,00	622,88	6.388,25	18,23	0	426.666,67
169	2.222,22	3.499,92	25,00	620,57	6.367,72	18,23	0	424.444,44
170	2.222,22	3.481,69	25,00	709,47	6.438,38	18,23	0	422.222,22
171	2.222,22	3.463,46	25,00	706,68	6.417,37	18,23	0	420.000,00
172	2.222,22	3.445,23	25,00	703,89	6.396,35	18,23	0	417.777,78
173	2.222,22	3.427,01	25,00	701,11	6.375,33	18,23	0	415.555,56
174	2.222,22	3.408,78	25,00	698,32	6.354,32	18,23	0	413.333,33
175	2.222,22	3.390,55	25,00	695,53	6.333,30	18,23	0	411.111,11
176	2.222,22	3.372,32	25,00	692,75	6.312,29	18,23	0	408.888,89
177	2.222,22	3.354,09	25,00	689,96	6.291,27	18,23	0	406.666,67
178	2.222,22	3.335,86	25,00	687,17	6.270,26	18,23	0	404.444,44
179	2.222,22	3.317,63	25,00	684,39	6.249,24	18,23	0	402.222,22
180	2.222,22	3.299,40	25,00	681,6	6.228,23	18,23	0	400.000,00
181	2.222,22	3.281,18	25,00	678,81	6.207,21	18,23	0	397.777,78
182	2.222,22	3.262,95	25,00	676,03	6.186,20	18,23	0	395.555,56
183	2.222,22	3.244,72	25,00	673,24	6.165,18	18,23	0	393.333,33
184	2.222,22	3.226,49	25,00	670,45	6.144,17	18,23	0	391.111,11

185	2.222,22	3.208,26	25,00	667,67	6.123,15	18,23	0	388.888,89
186	2.222,22	3.190,03	25,00	664,88	6.102,13	18,23	0	386.666,67
187	2.222,22	3.171,80	25,00	662,09	6.081,12	18,23	0	384.444,44
188	2.222,22	3.153,57	25,00	659,31	6.060,10	18,23	0	382.222,22
189	2.222,22	3.135,35	25,00	656,52	6.039,09	18,23	0	380.000,00
190	2.222,22	3.117,12	25,00	653,73	6.018,07	18,23	0	377.777,78
191	2.222,22	3.098,89	25,00	650,95	5.997,06	18,23	0	375.555,56
192	2.222,22	3.080,66	25,00	648,16	5.976,04	18,23	0	373.333,33
193	2.222,22	3.062,43	25,00	645,37	5.955,03	18,23	0	371.111,11
194	2.222,22	3.044,20	25,00	642,59	5.934,01	18,23	0	368.888,89
195	2.222,22	3.025,97	25,00	639,8	5.913,00	18,23	0	366.666,67
196	2.222,22	3.007,74	25,00	637,01	5.891,98	18,23	0	364.444,44
197	2.222,22	2.989,52	25,00	634,23	5.870,96	18,23	0	362.222,22
198	2.222,22	2.971,29	25,00	631,44	5.849,95	18,23	0	360.000,00
199	2.222,22	2.953,06	25,00	628,65	5.828,93	18,23	0	357.777,78
200	2.222,22	2.934,83	25,00	625,87	5.807,92	18,23	0	355.555,56
201	2.222,22	2.916,60	25,00	623,08	5.786,90	18,23	0	353.333,33
202	2.222,22	2.898,37	25,00	620,29	5.765,89	18,23	0	351.111,11
203	2.222,22	2.880,14	25,00	617,51	5.744,87	18,23	0	348.888,89
204	2.222,22	2.861,91	25,00	614,72	5.723,86	18,23	0	346.666,67
205	2.222,22	2.843,69	25,00	611,93	5.702,84	18,23	0	344.444,44
206	2.222,22	2.825,46	25,00	704,63	5.777,31	18,23	0	342.222,22
207	2.222,22	2.807,23	25,00	701,22	5.755,67	18,23	0	340.000,00
208	2.222,22	2.789,00	25,00	697,81	5.734,04	18,23	0	337.777,78
209	2.222,22	2.770,77	25,00	694,41	5.712,40	18,23	0	335.555,56
210	2.222,22	2.752,54	25,00	691	5.690,76	18,23	0	333.333,33
211	2.222,22	2.734,31	25,00	687,59	5.669,13	18,23	0	331.111,11
212	2.222,22	2.716,08	25,00	684,19	5.647,49	18,23	0	328.888,89
213	2.222,22	2.697,86	25,00	680,78	5.625,86	18,23	0	326.666,67
214	2.222,22	2.679,63	25,00	677,37	5.604,22	18,23	0	324.444,44
215	2.222,22	2.661,40	25,00	673,97	5.582,59	18,23	0	322.222,22
216	2.222,22	2.643,17	25,00	670,56	5.560,95	18,23	0	320.000,00
217	2.222,22	2.624,94	25,00	667,15	5.539,32	18,23	0	317.777,78
218	2.222,22	2.606,71	25,00	663,75	5.517,68	18,23	0	315.555,56
219	2.222,22	2.588,48	25,00	660,34	5.496,05	18,23	0	313.333,33
220	2.222,22	2.570,25	25,00	656,93	5.474,41	18,23	0	311.111,11
221	2.222,22	2.552,03	25,00	653,53	5.452,77	18,23	0	308.888,89
222	2.222,22	2.533,80	25,00	650,12	5.431,14	18,23	0	306.666,67
223	2.222,22	2.515,57	25,00	646,71	5.409,50	18,23	0	304.444,44
224	2.222,22	2.497,34	25,00	643,31	5.387,87	18,23	0	302.222,22
225	2.222,22	2.479,11	25,00	639,9	5.366,23	18,23	0	300.000,00
226	2.222,22	2.460,88	25,00	636,49	5.344,60	18,23	0	297.777,78
227	2.222,22	2.442,65	25,00	633,09	5.322,96	18,23	0	295.555,56
228	2.222,22	2.424,42	25,00	629,68	5.301,33	18,23	0	293.333,33
229	2.222,22	2.406,20	25,00	626,27	5.279,69	18,23	0	291.111,11
230	2.222,22	2.387,97	25,00	622,87	5.258,06	18,23	0	288.888,89
231	2.222,22	2.369,74	25,00	619,46	5.236,42	18,23	0	286.666,67
232	2.222,22	2.351,51	25,00	616,05	5.214,79	18,23	0	284.444,44
233	2.222,22	2.333,28	25,00	612,65	5.193,15	18,23	0	282.222,22
234	2.222,22	2.315,05	25,00	609,24	5.171,51	18,23	0	280.000,00
235	2.222,22	2.296,82	25,00	605,83	5.149,88	18,23	0	277.777,78
236	2.222,22	2.278,59	25,00	602,43	5.128,24	18,23	0	275.555,56
237	2.222,22	2.260,37	25,00	599,02	5.106,61	18,23	0	273.333,33
238	2.222,22	2.242,14	25,00	595,61	5.084,97	18,23	0	271.111,11
239	2.222,22	2.223,91	25,00	592,21	5.063,34	18,23	0	268.888,89
240	2.222,22	2.205,68	25,00	588,8	5.041,70	18,23	0	266.666,67
241	2.222,22	2.187,45	25,00	585,39	5.020,07	18,23	0	264.444,44
242	2.222,22	2.169,22	25,00	598,15	5.114,60	18,23	0	262.222,22
243	2.222,22	2.150,99	25,00	693,76	5.091,98	18,23	0	260.000,00
244	2.222,22	2.132,76	25,00	689,37	5.069,36	18,23	0	257.777,78
245	2.222,22	2.114,54	25,00	684,98	5.046,74	18,23	0	255.555,56
246	2.222,22	2.096,31	25,00	680,59	5.024,12	18,23	0	253.333,33
247	2.222,22	2.078,08	25,00	676,2	5.001,50	18,23	0	251.111,11

248	2.222,22	2.059,85	25,00	671,8	4.978,88	18,23	0	248.888,89
249	2.222,22	2.041,62	25,00	667,41	4.956,26	18,23	0	246.666,67
250	2.222,22	2.023,39	25,00	663,02	4.933,64	18,23	0	244.444,44
251	2.222,22	2.005,16	25,00	658,63	4.911,02	18,23	0	242.222,22
252	2.222,22	1.986,93	25,00	654,24	4.888,40	18,23	0	240.000,00
253	2.222,22	1.968,71	25,00	649,85	4.865,78	18,23	0	237.777,78
254	2.222,22	1.950,48	25,00	645,46	4.843,16	18,23	0	235.555,56
255	2.222,22	1.932,25	25,00	641,07	4.820,54	18,23	0	233.333,33
256	2.222,22	1.914,02	25,00	636,68	4.797,92	18,23	0	231.111,11
257	2.222,22	1.895,79	25,00	632,28	4.775,30	18,23	0	228.888,89
258	2.222,22	1.877,56	25,00	627,89	4.752,68	18,23	0	226.666,67
259	2.222,22	1.859,33	25,00	623,5	4.730,06	18,23	0	224.444,44
260	2.222,22	1.841,10	25,00	619,11	4.707,44	18,23	0	222.222,22
261	2.222,22	1.822,88	25,00	614,72	4.684,82	18,23	0	220.000,00
262	2.222,22	1.804,65	25,00	610,33	4.662,20	18,23	0	217.777,78
263	2.222,22	1.786,42	25,00	605,94	4.639,58	18,23	0	215.555,56
264	2.222,22	1.768,19	25,00	601,55	4.616,96	18,23	0	213.333,33
265	2.222,22	1.749,96	25,00	597,16	4.594,34	18,23	0	211.111,11
266	2.222,22	1.731,73	25,00	592,76	4.571,72	18,23	0	208.888,89
267	2.222,22	1.713,50	25,00	588,37	4.549,10	18,23	0	206.666,67
268	2.222,22	1.695,27	25,00	583,98	4.526,48	18,23	0	204.444,44
269	2.222,22	1.677,05	25,00	579,59	4.503,86	18,23	0	202.222,22
270	2.222,22	1.658,82	25,00	575,2	4.481,24	18,23	0	200.000,00
271	2.222,22	1.640,59	25,00	570,81	4.458,62	18,23	0	197.777,78
272	2.222,22	1.622,36	25,00	566,42	4.436,00	18,23	0	195.555,56
273	2.222,22	1.604,13	25,00	562,03	4.413,38	18,23	0	193.333,33
274	2.222,22	1.585,90	25,00	557,64	4.390,76	18,23	0	191.111,11
275	2.222,22	1.567,67	25,00	553,24	4.368,14	18,23	0	188.888,89
276	2.222,22	1.549,44	25,00	548,85	4.345,52	18,23	0	186.666,67
277	2.222,22	1.531,22	25,00	544,46	4.322,90	18,23	0	184.444,44
278	2.222,22	1.512,99	25,00	540,07	4.300,28	18,23	0	182.222,22
279	2.222,22	1.494,76	25,00	535,68	4.277,66	18,23	0	180.000,00
280	2.222,22	1.476,53	25,00	531,29	4.255,04	18,23	0	177.777,78
281	2.222,22	1.458,30	25,00	526,90	4.232,42	18,23	0	175.555,56
282	2.222,22	1.440,07	25,00	522,51	4.209,80	18,23	0	173.333,33
283	2.222,22	1.421,84	25,00	518,12	4.187,18	18,23	0	171.111,11
284	2.222,22	1.403,61	25,00	513,73	4.164,56	18,23	0	168.888,89
285	2.222,22	1.385,39	25,00	509,34	4.141,94	18,23	0	166.666,67
286	2.222,22	1.367,16	25,00	504,95	4.119,32	18,23	0	164.444,44
287	2.222,22	1.348,93	25,00	500,56	4.096,70	18,23	0	162.222,22
288	2.222,22	1.330,70	25,00	496,17	4.074,08	18,23	0	160.000,00
289	2.222,22	1.312,47	25,00	491,78	4.051,46	18,23	0	157.777,78
290	2.222,22	1.294,24	25,00	487,39	4.028,84	18,23	0	155.555,56
291	2.222,22	1.276,01	25,00	483,00	4.006,22	18,23	0	153.333,33
292	2.222,22	1.257,78	25,00	478,61	3.983,60	18,23	0	151.111,11
293	2.222,22	1.239,56	25,00	474,22	3.960,98	18,23	0	148.888,89
294	2.222,22	1.221,33	25,00	469,83	3.938,36	18,23	0	146.666,67
295	2.222,22	1.203,10	25,00	465,44	3.915,74	18,23	0	144.444,44
296	2.222,22	1.184,87	25,00	461,05	3.893,12	18,23	0	142.222,22
297	2.222,22	1.166,64	25,00	456,66	3.870,50	18,23	0	140.000,00
298	2.222,22	1.148,41	25,00	452,27	3.847,88	18,23	0	137.777,78
299	2.222,22	1.130,18	25,00	447,88	3.825,26	18,23	0	135.555,56
300	2.222,22	1.111,95	25,00	443,49	3.802,64	18,23	0	133.333,33
301	2.222,22	1.093,73	25,00	439,10	3.780,02	18,23	0	131.111,11
302	2.222,22	1.075,50	25,00	434,71	3.757,40	18,23	0	128.888,89
303	2.222,22	1.057,27	25,00	430,32	3.734,78	18,23	0	126.666,67
304	2.222,22	1.039,04	25,00	425,93	3.712,16	18,23	0	124.444,44
305	2.222,22	1.020,81	25,00	421,54	3.689,54	18,23	0	122.222,22
306	2.222,22	1.002,58	25,00	417,15	3.666,92	18,23	0	120.000,00
307	2.222,22	984,35	25,00	412,76	3.644,30	18,23	0	117.777,78
308	2.222,22	966,12	25,00	408,37	3.621,68	18,23	0	115.555,56
309	2.222,22	947,9	25,00	403,98	3.599,06	18,23	0	113.333,33
310	2.222,22	929,67	25,00	399,59	3.576,44	18,23	0	111.111,11

311	2.222,22	911,44	25,00	468,12	3.626,78	18,23	0	108.888,89
312	2.222,22	893,21	25,00	462,24	3.602,67	18,23	0	106.666,67
313	2.222,22	874,98	25,00	456,36	3.578,56	18,23	0	104.444,44
314	2.222,22	856,75	25,00	546,06	3.650,03	18,23	0	102.222,22
315	2.222,22	838,52	25,00	538,1	3.623,84	18,23	0	100.000,00
316	2.222,22	820,29	25,00	530,14	3.597,66	18,23	0	97.777,78
317	2.222,22	802,07	25,00	522,18	3.571,47	18,23	0	95.555,56
318	2.222,22	783,84	25,00	514,23	3.545,29	18,23	0	93.333,33
319	2.222,22	765,61	25,00	506,27	3.519,10	18,23	0	91.111,11
320	2.222,22	747,38	25,00	498,31	3.492,91	18,23	0	88.888,89
321	2.222,22	729,15	25,00	490,35	3.466,73	18,23	0	86.666,67
322	2.222,22	710,92	25,00	482,4	3.440,54	18,23	0	84.444,44
323	2.222,22	692,69	25,00	474,44	3.414,35	18,23	0	82.222,22
324	2.222,22	674,46	25,00	466,48	3.388,17	18,23	0	80.000,00
325	2.222,22	656,24	25,00	458,52	3.361,98	18,23	0	77.777,78
326	2.222,22	638,01	25,00	450,56	3.335,79	18,23	0	75.555,56
327	2.222,22	619,78	25,00	442,61	3.309,61	18,23	0	73.333,33
328	2.222,22	601,55	25,00	434,65	3.283,42	18,23	0	71.111,11
329	2.222,22	583,32	25,00	426,69	3.257,23	18,23	0	68.888,89
330	2.222,22	565,09	25,00	418,73	3.231,05	18,23	0	66.666,67
331	2.222,22	546,86	25,00	410,78	3.204,86	18,23	0	64.444,44
332	2.222,22	528,63	25,00	402,82	3.178,67	18,23	0	62.222,22
333	2.222,22	510,41	25,00	394,86	3.152,49	18,23	0	60.000,00
334	2.222,22	492,18	25,00	386,9	3.126,30	18,23	0	57.777,78
335	2.222,22	473,95	25,00	378,94	3.100,11	18,23	0	55.555,56
336	2.222,22	455,72	25,00	370,99	3.073,93	18,23	0	53.333,33
337	2.222,22	437,49	25,00	363,03	3.047,74	18,23	0	51.111,11
338	2.222,22	419,26	25,00	355,07	3.021,55	18,23	0	48.888,89
339	2.222,22	401,03	25,00	347,11	2.995,37	18,23	0	46.666,67
340	2.222,22	382,8	25,00	339,16	2.969,18	18,23	0	44.444,44
341	2.222,22	364,58	25,00	331,2	2.943,00	18,23	0	42.222,22
342	2.222,22	346,35	25,00	323,24	2.916,81	18,23	0	40.000,00
343	2.222,22	328,12	25,00	315,28	2.890,62	18,23	0	37.777,78
344	2.222,22	309,89	25,00	307,32	2.864,44	18,23	0	35.555,56
345	2.222,22	291,66	25,00	299,37	2.838,25	18,23	0	33.333,33
346	2.222,22	273,43	25,00	291,41	2.812,06	18,23	0	31.111,11
347	2.222,22	255,2	25,00	283,45	2.785,88	18,23	0	28.888,89
348	2.222,22	236,97	25,00	275,49	2.759,69	18,23	0	26.666,67
349	2.222,22	218,75	25,00	267,54	2.733,50	18,23	0	24.444,44
350	2.222,22	200,52	25,00	287	2.734,74	18,23	0	22.222,22
351	2.222,22	182,29	25,00	276,3	2.705,81	18,23	0	20.000,00
352	2.222,22	164,06	25,00	265,6	2.676,88	18,23	0	17.777,78
353	2.222,22	145,83	25,00	254,9	2.647,95	18,23	0	15.555,56
354	2.222,22	127,6	25,00	244,2	2.619,02	18,23	0	13.333,33
355	2.222,22	109,37	25,00	233,5	2.590,09	18,23	0	11.111,11
356	2.222,22	91,14	25,00	222,8	2.561,17	18,23	0	8.888,89
357	2.222,22	72,92	25,00	212,1	2.532,24	18,23	0	6.666,67
358	2.222,22	54,69	25,00	201,4	2.503,31	18,23	0	4.444,44
359	2.222,22	36,46	25,00	190,7	2.474,38	18,23	0	2.222,22
360	2.222,22	18,23	25,00	0	2.265,45	18,23	0	0

Total dos Pagamentos 2.198.435,60
 CESH ao ano: 8,40%
 CET ao ano: 11,67%

Component	Valor (R\$)	Percentual (%)*
Valor	R\$ 800.000,00	----
Valor a ser	R\$ 800.000,00	100%
Tarifa de avaliação,	R\$ 2.500,00	0,31%



**Contrato para Aquisição de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV
CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE
COMPRA E VENDA DE UNIDADE ISOLADA E
MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA – PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO
INDIVIDUAL – FGTS - PROGRAMA MINHA CASA,
MINHA VIDA**

(atenção: quando houver utilização do FGTS na aquisição, acrescentar, ao título acima, a expressão **COM UTILIZAÇÃO DO FGTS DO(S) COMPRADOR(ES)**)

As partes contratantes declaram-se científicas da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011.

Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado as operações de compra e venda de imóvel e mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, no âmbito do programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei 12.424 de 16 junho de 2011, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

VENDEDOR(ES) :

PF - (nome, CPF, nº RG e órgão expedidor, UF emissora e data de emissão, nacionalidade, estado civil, data de nascimento, profissão e endereço completo)

PJ - (Razão Social, CNPJ, endereço completo, representante legal, nº RG e órgão expedidor, nacionalidade, estado civil, data de nascimento, profissão, dados da procuração(lavrada à data , fls, livro, em, no Ofício da cidade)

COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S): (nome, CPF, nº RG e órgão expedidor, nacionalidade, estado civil, data de nascimento, profissão e endereço)

30.330 v016 micro

1



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
– Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

CREDORA FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador (nome), brasileiro, economiário, portador da Carteira de Identidade nº _____ e CPF Nº _____

_____, conforme substabelecimento lavrado às folhas ____ do Livro _____, em ____/____/____ no Ofício de Notas de _____ (cidade/UF) e instrumento de mandato originário lavrado às folhas ____ do Livro _____, em ____/____/____ no Ofício de Notas de _____ (cidade/UF), doravante designada CAIXA.

COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL

DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)	COMPROVADA	NÃO COMPROVADA
	R\$	R\$
COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA SECURITÁRIA		
DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)	PERCENTUAL	

B – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS OBJETO DESTE CONTRATO

B-1 – VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS

O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é R\$ (extenso), composto pela integralização dos valores abaixo:

Valor do desconto FGTS/UNIÃO R\$

Valor do financiamento concedido pela CAIXA R\$

Valor dos recursos da conta vinculada do FGTS R\$

Valor dos recursos próprios R\$

B2 - VALOR DO FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (custas cartorárias com registro e com ITBI) DO PRESENTE CONTRATO R\$

C - MÚTUO/RESGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES

- Origem dos Recursos:									
1 FGTS/UNIÃO									
2 - Valor da Operação:		3 - Desconto:		4 - Valor Total da Dívida:					
R\$		R\$		R\$		R\$			
				4.1 – Financiamento do Imóvel		4.2 – Financiamento das Despesas Acessórias			
				R\$		R\$			
5 - Valor da Garantia Fiduciária:				6 - Sistema de Amortização:					
R\$									
7 - Prazos, em meses				8 - Taxa Anual de Juros (%) :					
de amortização:		de renegociação:		Nominal:		Efetiva:			
9 – Encargo Inicial -									
30.330 v016 micro								2	

Prestação (a+j) : R\$

Contrato		para Aquis. de		Imóvel Res. Novo –	
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV					
Taxa	de	SEGUROS		TOTAL:	
Administração:		R\$		R\$	

	R\$					

10 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:

11 - Época de Recalculo dos Encargos:

DE ACORDO COM A CLÁUSULA DÉCIMA

- – Data do Habite-se
- - Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação
(Preenchimento automático pelo SIOPI: débito em conta corrente ou folha de pagamento ou boleto de cobrança)

CLÁUSULA PRIMEIRA – COMPRA E VENDA – O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) -se senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel no final descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de qualquer ônus, e, assim, o vende(m) pelo preço constante da letra "B1" deste contrato, cujo pagamento é satisfeito na forma igualmente referida na letra "B1". Assim, satisfeito o preço da venda, o(s) VENDEDOR(ES) dá(dão) ao(s) COMPRADOR(ES) plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula constituti, transmite(m) ao(s) COMPRADOR(ES) toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINANCIAMENTO – O(s) COMPRADOR(ES), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), declara(m) que, preenchendo todos os requisitos previstos legalmente na Resolução nº 702/12 e suas alterações para o devido enquadramento no programa Carta de Crédito FGTS e necessitando de um financiamento destinado a completar o preço de venda do imóvel, ora adquirido para sua residência, e pagamento de custas acessórias, se houver, recorreram à CAIXA e dela obtiveram um mútuo de dinheiro, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH segundo as normas do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS e condições do Programa Minha Casa, Minha Vida, no valor constante no campo “2” da letra "C" deste instrumento, que corresponde ao somatório dos valores constantes dos campos 3 e 4 da mesma Letra “C” deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O valor constante do campo “3” citado no caput desta Cláusula, calculado em conformidade com as regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, incide sobre o valor do financiamento solicitado e é concedido uma única vez e para aquisição de único imóvel, e será integralmente suportado pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e pela União.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s) dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total – CET, para a presente operação de financiamento, conforme demonstrado em planilha arquivada na CAIXA e entregue ao(s)

DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), cujo teor o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) previamente tomou(aram) conhecimento, aceitou(aram) e anuiu(ram), nos termos das normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central, cujos custos de contratação e da taxa percentual anual constam da referida planilha com valores em sua forma nominal e cálculo dos percentuais de cada componente do fluxo das operações.

30.330 v016 micro

3



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
– Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO TERCEIRO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s), ainda, de que a taxa percentual anual constante da planilha mencionada no Parágrafo Segundo desta Cláusula, cuja cópia lhe(s) foi previamente entregue, representa as condições vigentes na data de assinatura deste instrumento e que o saldo devedor e os encargos mensais serão atualizados de acordo com as condições pactuadas neste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA - A CAIXA atesta que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) comprovou(aram) mediante documentação e declarações pessoais, o atendimento aos requisitos e às condições exigidas pela Lei nº. 11.977, de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei 12.424 de 16 junho de 2011, para enquadramento da presente operação ao Programa Minha Casa, Minha Vida, tanto no que se refere às características do tomador quanto às características do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – LEVANTAMENTO DOS RECURSOS – Os valores constantes dos campos “3” e “4.1” da letra “C”, bem como, se houver, o valor correspondente ao FGTS do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), se houver, será(serão) pago(s) ao(s) VENDEDOR(ES), na forma indicada pela CAIXA e por ele(s) aceita.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Aos valores mencionados no caput desta cláusula serão acrescidos juros e atualização monetária, calculados às mesmas taxas aplicadas aos depósitos de poupança, prevista nos arts. 12 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, e 7º da Lei nº 8.660, de 28 de maio de 1993, correspondente ao período compreendido entre a data da contratação e a data da liberação dos recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Sobre os rendimentos auferidos na forma do parágrafo anterior incidirá imposto de renda na fonte às alíquotas definidas em função do prazo de permanência, de acordo com legislação vigente.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O valor constante no campo “4.2” da letra “C”, parte integrante do valor total da dívida especificado no campo “2” da letra “C”, é destinado

a Despesas Acessórias conforme solicitação do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), liberado em conta de livre movimentação do(s) mesmo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO QUARTO - O pagamento ao(s) VENDEDOR(ES) e DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), quando for o caso, mencionados nesta cláusula está condicionado à entrega, à CAIXA deste instrumento devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis acompanhado da respectiva certidão de inteiro teor de matrícula, bem como ao cumprimento das demais exigências estabelecidas neste contrato.

CLÁUSULA QUINTA – CONFISSÃO DA DÍVIDA – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) confessa(m) dever à CAIXA a importância referida no campo “4” da letra “C” deste contrato, e autoriza (m) a mesma CAIXA a efetuar o pagamento conforme disposto na cláusula QUARTA.

CLÁUSULA SEXTA - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - Os prazos de amortização e de renegociação, bem como as taxas de juros, a data de vencimento do primeiro encargo mensal, a época de recálculo dos encargos e o sistema de amortização para o saldo devedor, convencionados para o presente financiamento, são os constantes da letra “C” deste contrato. Juntamente com as prestações mensais o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) pagará(ão) a taxa de administração, se devida, e os prêmios de seguros também descrita na letra “C” deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A taxa de administração, quando não devida pelo cliente, representa a obtenção de desconto para redução do pagamento da prestação e foi integralmente suportada pelo FGTS conforme Resolução nº 702/12 e suas alterações.

30.330 v016 micro	4
-------------------	---



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
– Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARAGRAFO SEGUNDO – A taxa de juros a que se refere o campo “8” da letra “C” é concedida a beneficiários que atendem às normas estabelecidas pela Resolução 702/12 e suas alterações.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No caso de taxa reduzida por meio de desconto para redução do valor da prestação permitida pela Resolução nº 702/12 e suas alterações, o diferencial obtido entre a taxa de juros a que se refere o parágrafo anterior e a taxa de juros máxima do programa representa a obtenção de desconto para redução do pagamento da prestação e foi integralmente suportado pelo FGTS, exceto a redução de 0,5% a.a concedida ao fundista do fundo conforme cláusula deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS MENSALIS – As amortizações do financiamento serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O pagamento dos encargos mensais será realizado até a data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, na forma indicada pela CAIXA, podendo ser efetuado mediante débito em conta de depósitos titulada pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e mantida na CAIXA, ou por boleto bancário.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de débito em conta de depósitos, da qual seja(m) titular(es), o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) autoriza(m) a CAIXA, outorgando-lhe, por este instrumento, mandato para as providências necessárias à efetivação do procedimento, se obrigando a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização de qualquer recurso disponível em favor do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) na referida conta, com preferência, inclusive, para a efetivação do débito.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica(m) obrigado(s) a comunicar, em tempo não inferior aos 10 (dez) dias que antecederem ao próximo vencimento, qualquer alteração nas características da conta de depósitos indicada para a finalidade de debitar o encargo mensal.

PARÁGRAFO QUARTO - Inexistindo recursos suficientes na conta de depósitos indicada para o débito do encargo mensal, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) será(ão) considerado(s) em mora, incidindo, neste caso, todas as cominações legais e contratuais aplicáveis à espécie, inclusive o vencimento antecipado da dívida, conforme estipulado neste instrumento.

PARÁGRAFO QUINTO - Durante a vigência dos prazos de amortização previstos no Campo “7” da Letra “C” poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO SEXTO – Na hipótese de alteração da data de vencimento dos encargos mensais, o saldo devedor será atualizado pro rata die, do período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a nova data de vencimento do encargo, exclusive. O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a pagar os juros diários apurados no período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a data escolhida para o próximo vencimento, exclusive.

PARÁGRAFO SÉTIMO – O valor do primeiro encargo mensal, após a alteração da data de vencimento, será obtido mediante a composição da parcela de amortização e da parcela de juros calculados conforme descrito no Parágrafo SEXTO desta Cláusula.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
–Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO OITAVO – A Taxa de Administração e os prêmios de seguros, indicado na letra “C” deste contrato, devidos no mês serão pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

PARÁGRAFO NONO – A partir da alteração da data de vencimento dos encargos mensais, a evolução do saldo devedor, bem como a atualização do valor da garantia serão feitas obedecendo à nova data de vencimento definida.

NA CONTRATAÇÃO COM CONVÊNIO PRONASCI PARA DESCONTO EM FOLHA DE PAGAMENTO, DEVERÁ SER INCLUÍDA A SEGUINTE CLÁUSULA: **CLÁUSULA PRIMEIRA - FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS MENSAIS** – As amortizações do financiamento serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) *(indicar um único servidor com margem consignável suficiente para consignação em folha)*, considerando a manutenção da relação profissional ou vínculo empregatício com órgão da administração direta, autárquica e fundacional dos Estados e Municípios, que mantém convênio com a CAIXA, concorda que, enquanto houver tal vínculo, o pagamento dos encargos mensais do financiamento imobiliário será realizado mediante desconto em folha de pagamento, respeitada a legislação vigente sobre o assunto, inclusive trabalhista.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na impossibilidade de desconto em folha de pagamento, por qualquer motivo, independentemente de aviso ou notificação ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), o débito do encargo mensal será efetuado na data de seu vencimento, em conta de sua titularidade mantida na CAIXA e previamente indicada ou na ausência de recursos suficientes na referida conta, em qualquer outra conta mantida pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) junto à CAIXA, com saldo disponível.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Independentemente da composição de renda apresentada e pactuada neste instrumento, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) qualificado no caput

desta cláusula, autoriza(m) o desconto na sua folha de pagamento, do valor total do encargo mensal referente ao financiamento imobiliário.

PARÁGRAFO QUARTO - No caso de débito em conta de depósitos, da qual seja(m) titular(es), o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) autoriza(m) a CAIXA, outorgando-lhe, por este instrumento, mandato para as providências necessárias à efetivação do procedimento, se obrigando a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização de qualquer recurso disponível em favor do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) na referida conta, com preferência, inclusive, para a efetivação do débito.

PARÁGRAFO QUINTO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica(m) obrigado(s) a comunicar, em tempo não inferior aos 10 (dez) dias que antecederem ao próximo vencimento, qualquer alteração nas características da conta de depósitos indicada para a finalidade de debitar o encargo mensal.

PARÁGRAFO SEXTO- Inexistindo recursos suficientes na conta de depósitos indicada para o débito do encargo mensal, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) será(ão) considerado(s) em mora, incidindo, neste caso, todas as cominações legais e contratuais aplicáveis à espécie, inclusive o vencimento antecipado da dívida, conforme estipulado neste instrumento.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Durante a vigência do prazo de amortização previsto no Campo "7" da Letra "C" na exclusão da opção de débito em folha de pagamento poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

30.330 v016 micro	6
-------------------	---



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
– Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO OITAVO – Na hipótese de alteração da data de vencimento dos encargos mensais, o saldo devedor será atualizado pro rata die, do período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a nova data de vencimento do encargo, exclusive. O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a pagar os juros diários apurados no período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a data escolhida para o próximo vencimento, exclusive.

PARÁGRAFO NONO – O valor do primeiro encargo mensal, após a alteração da data de vencimento, será obtido mediante a composição da parcela de amortização e da parcela de juros calculados conforme descrito no Parágrafo OITAVO desta Cláusula.

PARÁGRAFO DÉCIMO – A Taxa de Administração e os prêmios de seguros indicados na letra “C” deste contrato devidos no mês serão pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

PARÁGRAFO DÉCIMO-PRIMEIRO – A partir da alteração da data de vencimento dos encargos mensais, a evolução do saldo devedor, bem como a atualização do valor da garantia serão feitas obedecendo a nova data de vencimento definida

CLÁUSULA OITAVA - JUROS REMUNERATÓRIOS - Sobre a quantia mutuada, até a solução final da dívida, incidirão juros remuneratórios às taxas fixadas na letra “C” deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO - Sobre as importâncias despendidas pela CAIXA para a preservação de seus direitos decorrentes do presente contrato, tais como pagamento de taxas e impostos, prêmios de seguro, débitos condominiais e cartorários, despesa com execução e as necessárias à manutenção e realização da garantia, incidirão, também, juros à taxa referida no caput desta cláusula.

CLÁUSULA NONA - ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR - O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada a atualização proporcional, com base no critério de ajuste *pro rata die* útil, utilizando-se os índices que serviram de base para a atualização das contas vinculadas do FGTS, no período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Outros valores vinculados a este contrato, não previstos em cláusula própria, que vierem a ser apurados até o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, serão atualizados na forma prevista no caput desta cláusula.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Caso as contas vinculadas do FGTS deixem de ser atualizadas mensalmente, a atualização de que trata o caput desta Cláusula operar-se-á, mensalmente, mediante a aplicação dos índices mensais oficiais que servirem de base para a fixação do índice a ser aplicado na atualização monetária das aludidas contas.

CLÁUSULA DÉCIMA - ENCARGOS MENSIS INCIDENTES SOBRE O FINANCIAMENTO - A quantia mutuada será restituída pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) à CAIXA, por meio de encargos mensais e sucessivos, compreendendo, nesta data, a prestação composta da parcela de amortização e juros, calculada pelo Sistema de amortização descrito na Letra “C”, da Taxa de Administração, se houver, e os prêmios de conforme descrita na Letra “C” deste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Calculada a prestação, dela os juros remuneratórios serão apropriados em primeiro lugar e o restante imputado na amortização do saldo devedor do financiamento.

30.330 v016 micro	7
-------------------	---



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se o valor da prestação for insuficiente para apropriação dos juros remuneratórios, o excedente será incorporado ao saldo devedor do financiamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – RECÁLCULO DO ENCARGO MENSAL – Os encargos mensais são devidos a partir do mês da subsequente ao da contratação sendo o valor das doze primeiras parcelas de amortização estabelecido no ato da contratação, com base no valor de financiamento e prazo de amortização contratado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A cada período de doze meses, na data de aniversário do contrato, o valor das parcelas de amortização da prestação é recalculado com base no valor do saldo devedor atualizado, na forma da CLÁUSULA OITAVA, mantidos a taxa de juros, sistema de amortização contratados e prazo remanescente.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A parcela de juros componente do encargo mensal é recalculada mensalmente sobre o saldo devedor atualizado conforme CLÁUSULA OITAVA, mantidos a taxa de juros, sistema de amortização contratados e prazo remanescente.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Os recálculos dos prêmios de seguro serão efetuados mensalmente com base nos valores do saldo devedor e da garantia, atualizados na forma da CLÁUSULA OITAVA, aplicados aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do vencimento do encargo.

PARÁGRAFO QUARTO – A partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, o valor da prestação de amortização poderá ser recalculado, trimestralmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

PARÁGRAFO QUINTO – A Taxa de Administração, se houver, não é reajustada.

Na opção pela “CARÊNCIA FEIRÃO” 2014 incluir os parágrafos abaixo:

PARÁGRAFO SEXTO - CARÊNCIA PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) ter optado pela “CARÊNCIA FEIRÃO” de ___ meses, para pagamento do encargo mensal previsto na Letra “C” deste contrato, sendo as parcelas de amortização, juros, seguros e a Taxa de Administração, quando houver, incorporadas ao valor da dívida constante na letra “C” deste contrato.

PARÁGRAFO SÉTIMO– Findo o prazo de carência o encargo mensal, apurado em função do saldo devedor atualizado conforme previsto neste contrato, será pago considerando o prazo de amortização remanescente e o sistema de amortização contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - SALDO RESIDUAL - Na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a pagá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para este contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - IMPONTUALIDADE – Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento constante neste contrato, a quantia a ser paga será atualizada, monetariamente, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pelo critério “pro rata die”, na forma da legislação específica vigente à época do evento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Sobre o valor apurado de acordo com o disposto no caput desta cláusula incidirão juros remuneratórios pela mesma taxa constante na letra “C” deste instrumento.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO SEGUNDO – Sobre o valor apurado de acordo com o disposto no caput desta cláusula incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Sobre o valor das obrigações em atraso, atualizadas monetariamente conforme caput desta cláusula, além dos juros remuneratórios e moratórios, apurados conforme Parágrafos PRIMEIRO e SEGUNDO desta Cláusula,

haverá a incidência de multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) alienam à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, ao final descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Mediante o registro do contrato, ora celebrado no competente Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CAIXA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o(s) DEVEDORES)/FIDUCIANTE(S) possuidores diretos e a CAIXA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Enquanto permanecerem adimplentes com as obrigações ora pactuadas, ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado no final deste instrumento e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) cumpra (m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, oportunidade em que se resolve, nos termos do previsto no artigo 25 da Lei nº 9.514/97.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – BENFEITORIAS – Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(ES) deseje(m) efetuar, às suas expensas, deverá ser notificada à CAIXA, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(ES) a obter as licenças administrativas necessárias, a CND/INSS e a promover as necessárias averbações junto ao Registro de Imóveis respectivo, sendo que, em quaisquer hipóteses, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela CAIXA.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome da CAIXA, não se dará a indenização por benfeitorias enquanto não ocorrer a venda do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - Concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional,

assinalado na letra “C” deste contrato, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização das contas vinculadas do FGTS no dia de assinatura deste instrumento, reservando-se à CAIXA o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo.

30.330 v016 micro

9



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO ÚNICO - Na hipótese de extinção do índice de atualização das contas vinculadas do FGTS, os valores passarão a ser atualizados pelo índice que vier a substituí-lo ou que for determinado em legislação específica.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - É facultada ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor e eventuais débitos em atraso.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nesse caso, a dívida será atualizada de forma proporcional, com base no critério de ajuste pro rata definido em legislação específica, vigente à época do evento, referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual, se já ocorrida, e a data do evento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - É assegurada ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Para o abatimento do montante destinado à amortização serão efetuadas as atualizações dos valores do saldo devedor e do desconto, na forma do Parágrafo PRIMEIRO da Cláusula OITAVA, procedendo-se, após o abatimento na forma do parágrafo anterior, à eliminação do efeito da atualização sobre os saldos remanescentes, mediante divisão desses saldos pelos mesmos índices da atualização aplicados.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os novos valores dos encargos mensais e/ou prazo remanescente resultantes da amortização extraordinária serão apurados em função do saldo devedor já amortizado, excluída a atualização aplicada para esse efeito, da taxa de juros, do sistema de amortização e do prazo remanescente, não se interrompendo a contagem do período para efeito de recálculo da prestação de amortização e juros de que trata a Cláusula DÉCIMA.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O valor correspondente à Taxa de Administração permanece inalterado.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - SEGUROS - Durante a vigência deste contrato e até a liquidação da dívida, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) concorda(m), e assim se obriga(m), em manter e pagar os prêmios de seguro acrescidos de eventuais tributos, de acordo com estipulado na Apólice de Seguro contratada por livre escolha, conforme declara(m) o(s) mesmo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) em documento anexo a este contrato, destinados às coberturas:

MIP - morte decorrente de causas naturais ou acidentais e invalidez permanente ocorrida em data posterior à data da assinatura do contrato de financiamento do imóvel, causada por acidente pessoal ou doença, que determine a incapacidade total e permanente para o exercício da atividade laborativa principal do segurado, no momento do sinistro.

DFI - prejuízos decorrentes de danos físicos ao imóvel dado em garantia do financiamento: incêndio, raio ou explosão; vendaval; desmoronamento total; desmoronamento parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural; ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada; destelhamento; e inundação ou alagamento, ainda que decorrente de chuva.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) confirma(m) que lhe(s) foi(ram) oferecida mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes com os respectivos custos efetivos do seguro habitacional.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os prêmios de seguros, acrescidos de eventuais tributos, serão devidos até a liquidação final do saldo devedor e deverão ser pagos sempre em valores compatíveis com a cobertura total do referido saldo devedor do financiamento, bem como para reposição integral do imóvel dado em garantia em caso de DFI (Danos Físicos ao Imóvel).

PARAGRAFO TERCEIRO – A cobertura do seguro dar-se-á a partir da assinatura deste instrumento, regendo-se pelas cláusulas e condições constantes da Apólice, as quais foram pactuadas pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e aceitas pela CAIXA, especialmente as de exclusão de cobertura securitária e forma de recálculo de prêmios de seguro, bem como dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH, conforme estabelecido pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP.

PARÁGRAFO QUARTO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s) de que não haverá cobertura para os riscos de morte e de invalidez permanente decorrentes e/ou relacionados à doença manifesta em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do segurado e não declarada na proposta do seguro, bem como decorrentes de eventos comprovadamente resultantes de acidente pessoal, ocorrido em data anterior à da assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO QUINTO - Em sendo contratada apólice de seguro oferecida pela CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) que recebeu(ram), juntamente com o presente instrumento, cópia das condições especiais da apólice estipulada pela CAIXA, devidamente rubricadas pelas partes, tomando ciência de todas as condições pactuadas, especialmente as que seguem:

- o valor do prêmio de seguro destinado à cobertura de sinistro por morte e invalidez permanente (MIP) será determinado com base na faixa etária do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) de forma proporcional à composição de renda conforme estabelecido no quadro resumo deste contrato, sendo aplicado sobre o saldo devedor do contrato, apurado no dia do vencimento do encargo mensal;
- para o enquadramento do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) na respectiva faixa etária será considerada a idade em anos completos, na data de assinatura deste instrumento, com mudanças de taxa sempre que a idade do segurado atingir a nova faixa etária;
- o valor do prêmio de seguro destinado a cobertura dos riscos de danos físicos no imóvel, objeto da garantia, será determinado com base no valor de avaliação mencionado no quadro resumo deste contrato e atualizado nos mesmos parâmetros estabelecido neste instrumento.

PARÁGRAFO SEXTO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) poderá(ão), até a liquidação do financiamento, efetuar a substituição da apólice de seguros, pela apólice que lhe(s) convier, desde que:

- o prazo de vigência da nova apólice se estenda pelo período remanescente do contrato, sem que haja descontinuidade de cobertura securitária até a liquidação da dívida;

- a apólice escolhida preveja no mínimo as coberturas de sinistro por morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, bem como as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP;
- as condições de cobertura dos riscos forem pelo menos equivalentes às condições da apólice em vigor;
- a CAIXA seja qualificada como estipulante e/ou beneficiária direta;

30.330 v016 micro

11



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

- o prêmio a ser pago ao longo do prazo remanescente não onere a capacidade de pagamento do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) das demais parcelas dos encargos mensais vincendos do financiamento;
- comprovada a adimplência do contrato na CAIXA.

PARAGRAFO SÉTIMO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s) que, alternativamente à apólice por ele(s) apresentada para substituição poderá(ão) ainda, optar por uma das apólices oferecidas pela CAIXA, cuja escolha será expressa em declaração por escrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - SINISTRO - Em caso de sinistro de qualquer natureza o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) concorda(m) que o valor da indenização seja aplicado na solução, na amortização ou liquidação da dívida e que tem direito ao saldo remanescente, se houver.

PARAGRAFO PRIMEIRO – Na ocorrência de sinistro de natureza pessoal (morte e invalidez permanente), a quantia paga pela seguradora a título de indenização será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado na forma pactuada neste instrumento, observada a proporcionalidade de renda indicada no quadro resumo deste instrumento. O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s) de que é facultado à Seguradora estabelecer prazo de carência limitado a doze meses para cobertura do referido sinistro, quando houver alteração dos percentuais de composição de renda.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso a indenização de seguro de natureza pessoal seja inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores.

PARAGRAFO TERCEIRO - Em caso de sinistro de natureza material (danos físicos ao imóvel), a indenização corresponderá ao montante necessário para recuperar o imóvel financiado, de forma a preservar o valor da garantia da CAIXA.

PARÁGRAFO QUARTO – Na indenização de seguro de natureza material, ocorrendo a hipótese de a seguradora preferir repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, esta se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo à CAIXA qualquer responsabilidade, inclusive de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao imóvel a condição apresentada imediatamente antes do sinistro.

PARÁGRAFO QUINTO – Em caso de negativa de cobertura por parte da Seguradora, tanto nos casos de sinistro de natureza pessoal como nos de natureza material, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), seu cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento do saldo devedor do financiamento ou pela recomposição da garantia em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - COMUNICAÇÃO DO SINISTRO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s) de que na ocorrência de evento amparado pelos seguros estipulados acima, relativamente as coberturas de MIP – Morte e Invalidez Permanente do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e DFI – danos físicos ao imóvel dado em garantia, o sinistro deverá ser comunicado à CAIXA, por escrito e imediatamente, comprometendo-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), para esse efeito, a dar (em) conhecimento a seus beneficiários, logo após a assinatura deste instrumento, da existência do Seguro e da obrigatoriedade da comunicação a que se refere esta cláusula.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARAGRAFO PRIMEIRO - Concorde(m) o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) desde já, em conformidade com a legislação vigente, que a indenização do seguro que vier a ser devida, no caso de sua morte ou invalidez permanente, será calculada proporcionalmente à composição da renda mencionada no quadro resumo deste contrato, que somente será considerado para efeitos indenizatórios.

PARAGRAFO SEGUNDO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m), ainda, que ele e seus beneficiários deverão comunicar imediatamente à CAIXA por escrito, qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou de má fé.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - ENCARGOS FISCAIS - Todos os impostos, taxas, multas e demais encargos ou contribuições, inclusive tributárias que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel alienado, que sejam inerentes à garantia, ou, ainda que recaem ou vierem a recair sobre a operação objeto deste contrato, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e contribuições devidas ao condomínio, à associação de moradores, dentre outras, serão pagos pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), nas épocas próprias, reservando-se à CAIXA o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação.

PARÁGRAFO ÚNICO – Na hipótese de atraso do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), no cumprimento dessas obrigações e caso não prefira a CAIXA considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta cláusula, obrigando-se, neste caso, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a reembolsá-la de todas as quantias assim despendidas, atualizadas monetariamente, e acrescidas dos juros estipulados neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - CONSERVAÇÃO E OBRAS - Ficam o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) obrigado(s) a manter o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CAIXA para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento da CAIXA. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à CAIXA a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DECLARAÇÕES DO(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) assume(m) a obrigação de comunicar à CAIXA eventuais impugnações feitas a este contrato de financiamento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel alienado, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente contrato de financiamento, declarando também que:

- não existem, a seu encargo, responsabilidades oriundas de tutela, curatela ou testamentária;
- não responde(m) pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia fiduciária constituída em favor da CAIXA.
- são autênticas e verdadeiras as informações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação;

- foram pagos/recolhidos todos os tributos e encargos incidentes sobre esta operação.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
– Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

- não está(ão) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is), caso contrário, será apresentada, no ato de registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito – CND.
- **que a eventual constatação da falsidade das declarações prestadas, ou os fatos decorrentes de sua conduta que importem na modificação das condições observadas neste contrato para o enquadramento no Programa Carta de Crédito FGTS, importarão no seu imediato desenquadramento do referido programa e lhe atribuirão o dever de ressarcir o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço pelas despesas referentes aos valores de desconto recebidos.**
- **que autoriza(m) a CAIXA e o Agente Operador do FGTS a divulgação das informações vinculadas a presente contratação necessárias ao acompanhamento das operações com recursos do FGTS pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério do Trabalho e Emprego, Ministério das Cidades, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União;**
- no tocante aos débitos de natureza fiscal ou condominial a que se refere a Cláusula VIGÉSIMA QUARTA, o (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara (m) -se subsidiariamente responsável (eis) pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CAIXA, a responsabilidade pelo pagamento, caso o(s) VENDEDOR(ES) não cumpra(m) com a obrigação de pagar diretamente conforme estipulado neste instrumento, ressalvando o seu direito de cobrança em regresso, observando-se, sempre, o que a respeito dispõe o presente instrumento contratual;
- não ter sido beneficiado no do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV com ou sem desconto ou subsídio.

Se DEVEDOR titular de conta vinculada do FGTS com direito ao redutor da taxa de juros (Res.537/07):

PARÁGRAFO ÚNICO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) ao tempo em que se declara(m) titular(es) de conta vinculada do FGTS, com no mínimo três anos de trabalho sob regime do FGTS, reconhecem que à taxa nominal de juros, exigida conforme consta na letra “C”, deste contrato, foi devidamente aplicado o redutor equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento), conforme preconizam as disposições da Resolução nº 537, de 01 de agosto de 2007, do Conselho Curador do FGTS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - TITULARIDADE DE FINANCIAMENTO E QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m):

- não possuir(em) financiamento concedido nas condições do Sistema Financeiro da Habitação – SFH;
- não ser(em) proprietário(s), promitente(s) comprador(es) ou cessionário(s) de imóvel residencial concluído ou em construção localizado:
- em qualquer parte do território nacional que seja objeto de financiamento ativo no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH;
- no mesmo município do exercício de sua ocupação principal, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana;
- no município de sua atual residência ou no município do imóvel objeto deste contrato.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
– Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

c) não ser(em) detentor(es) de contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Residencial - PAR, no País, e não ter(em) figurado, a qualquer época, como beneficiário(s) de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Além das declarações contidas no caput desta cláusula, para os fins específicos da Lei nº. 11.977/2009 e Decreto nº. 7.499/11, que regulamentam o

Programa Minha Casa, Minha Vida, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) ainda:

- que tomou(aram) conhecimento da vedação legal contida no art. 36 da Lei nº. 11.977/2009, pela qual fica(m) impedido(s), pelo prazo de quinze anos contados da presente data, de promover o remembramento do lote sobre o qual está (será) construído o imóvel descrito e caracterizado no presente contrato;
- que são autênticas e verdadeiras as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento, nestas se incluindo as previstas na Lei nº. 11.977/2009 e sua regulamentação, e as que constam dos comprovantes e/ou informações de renda e despesas apresentados no ato da proposta.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de utilização dos recursos da Conta Vinculada do FGTS, além do previsto no caput desta Cláusula, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) não serem promitente(s) comprador(es) ou proprietários de imóvel residencial concluído ou em construção no município em que exercem sua ocupação principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana, e nem no atual município de residência.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Sem prejuízo das sanções legais aplicáveis, a falsidade das declarações previstas nesta cláusula, gerará para o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), dentre outras, as seguintes consequências:

- A perda da cobertura dos seguros relativos à segunda aquisição;
- a obrigação de restituir à sua conta vinculada os valores do FGTS que tenham sido utilizados na presente operação e,
- o vencimento antecipado da dívida conforme previsto na Cláusula VIGÉSIMA SÉTIMA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DECLARAÇÕES DO(S) VENDEDOR(ES) – O(s)

VENDEDOR(ES) declara(m) solenemente, sob as penas da lei, que até o presente momento:

- inexistem em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais e de qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data.
- inexistem a seu encargo responsabilidade decorrente de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer o imóvel

objeto da presente transação e garantia fiduciária constituída em favor da CAIXA.

- não estar(em) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) pessoa(s) física(s) na qualidade de empregador(es) e/ou produtor(es) rural(is), caso contrário, ou no caso de VENDEDOR(ES) pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato de registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND.
- não possuir débitos decorrentes de tributos e contribuições federais.

30.330 v016 micro

15



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
– Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

- o imóvel objeto da compra e venda descrita e caracterizada no final deste instrumento nunca foi habitado.

PARÁGRAFO ÚNICO - O vendedor, no caso de pessoa jurídica que exerce atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, declara solenemente sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando, pois, enquadrado na dispensa da apresentação da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais e da CND do INSS

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios e se for o caso, os descontos, atualizados conforme Parágrafo PRIMEIRO da Cláusula OITAVA, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda:

I - SE O(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) :

- faltarem ao pagamento de três encargos mensais consecutivos ou não ou de qualquer outra importância prevista neste instrumento;
- cederem ou transferirem a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações, venderem ou prometerem à venda o imóvel alienado, sem prévio e expresso consentimento da CAIXA;
- não mantiverem o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizarem no imóvel, sem prévio e expresso

consentimento da CAIXA, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada;

- constituírem sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, novas alienações, hipotecas ou outros ônus reais, sem o consentimento prévio e expresso da CAIXA;
- deixarem de apresentar, quando solicitado pela CAIXA, os recibos de impostos, taxas ou tributos, bem como dos encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel alienado e que sejam de sua responsabilidade;
- desenquadrar(em) – se do programa, quando terão que devolver os valores dos descontos a que se referem às cláusulas segunda e sexta, devidamente atualizados conforme disposto neste instrumento.

II - NA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS SEGUINTE HIPÓTESES:

- quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) na ficha de cadastro constante do processo de financiamento ou no contrato;
- quando desfalcada a garantia, em virtude de depreciação ou deterioração, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) não a reforçarem, depois de devidamente notificados;
- quando contra o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;
- quando for desapropriado o imóvel dado em garantia;



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
– Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

- quando for verificado que, a qualquer tempo, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), como solicitantes deste financiamento para residência própria, eram, na data deste contrato, proprietários de imóvel residencial financiado ou não, localizado no município de situação do imóvel ora financiado;

- quando for constatado por qualquer forma que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se furtam à finalidade estritamente social e assistencial a que este financiamento objetivou, dando ao imóvel alienado outra destinação que não seja para sua residência e de seus familiares;
- no caso de insolvência do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S);
- se houver infração de qualquer cláusula do presente contrato de financiamento;
- quando não for providenciado o registro deste contrato no prazo estipulado neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – DO PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO

– Para os fins previsto no § 2º, Art. 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - DA MORA E INADIMPLEMENTO - Decorrida a carência de 60 (sessenta) dias, de que trata o caput desta cláusula, a CAIXA ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) que pretenderem purgar a mora deverá(ão) fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem no curso da intimação, que incluem juros remuneratórios contratados, juros de mora e multa moratória, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas na cláusula DÉCIMA SEGUNDA e Parágrafos, deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Qualquer tolerância que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado neste instrumento, será mera opção da CAIXA, e não se constituirá em fato gerador de direitos ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO TERCEIRO - A mora do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) será ratificada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação.

PARÁGRAFO QUARTO - O simples pagamento dos encargos, sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO QUINTO - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

- a intimação será requerida pela CAIXA, ou seu cessionário, ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;
- a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) ou por quem deva receber a intimação;
- a intimação será feita pessoalmente ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;

30.330 v016 micro

17



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
–Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

d) se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

PARÁGRAFO SEXTO - Purgada a mora, convalescerá o contrato de alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) juntamente com o primeiro ou com o segundo encargo que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO OITAVO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) não poderá(ão) pagar qualquer encargo mensal do financiamento enquanto não tiverem sido pagos e quitados aqueles vencidos anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização do primeiro encargo vencido e não pago.

PARÁGRAFO NONO - O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior.

PARÁGRAFO DÉCIMO – Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purga da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação da CAIXA em autorizar o pagamento parcelado.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Se a CAIXA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deverá(ão) reembolsá-la dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, a essa hipótese, as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Na hipótese de o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deixar(em) de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis – ITBI, promoverá, na matrícula do imóvel, o registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, devendo ser o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) intimados para conhecimento de tal fato.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO – Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA– LEILÃO EXTRAJUDICIAL - Uma vez consolidada a propriedade em nome da CAIXA, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CAIXA a terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 na Lei n.º 9.514/97.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado na letra “C” deste contrato, atualizado monetariamente conforme Cláusula DÉCIMA QUINTA, reservando-se a CAIXA o direito de pedir nova avaliação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme parágrafo anterior, o imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida.

PARÁGRAFO QUARTO - O público leilão (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

PARÁGRAFO QUINTO - A CAIXA, já como seu titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

PARÁGRAFO SEXTO - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

I - valor do imóvel é o valor da avaliação constante na “C” deste contrato, atualizado monetariamente até à data do Leilão na forma da Cláusula DÉCIMA QUINTA, reservando-se a CAIXA o direito de pedir nova avaliação;

II - valor da dívida é o equivalente a soma das seguintes quantias:

- valor do saldo devedor apurado na forma citada no Parágrafo Primeiro da Cláusula OITAVA;
- valor das prestações vencidas e não pagas, acrescido das penalidades moratórias
- comissão do leiloeiro;
- despesas com intimação do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e editais de publicação;
- despesas com a consolidação da propriedade em favor da CAIXA;
- contribuições devidas ao condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;
- mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;
- despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- taxa de ocupação devida ao mês ou fração, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, reservando-se a CAIXA

o direito de pedir nova avaliação, e devida desde a data da alienação do imóvel em leilão;

- qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CAIXA em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S);
- custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), salvo se ele já o tenha devolvido em tais condições à CAIXA ou aos adquirente no leilão extrajudicial;
- imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela CAIXA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

30.330 v016 micro

19



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO SÉTIMO – O valor da dívida apurado conforme PARÁGRAFO SEXTO desta Clausula é atualizado monetariamente, da data da consolidação da dívida até a data do segundo leilão.

PARAGRAFO OITAVO - No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida apurada na forma do Parágrafo SETIMO desta Cláusula, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a CAIXA entregará ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) a importância que sobejar, como adiante disciplinado.

PARÁGRAFO NONO – No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida, será considerada extinta a dívida e exonerada a CAIXA da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(ES) de qualquer quantia, a que título for.

PARÁGRAFO DÉCIMO – Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO – Extinta a dívida, dentro de cinco 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CAIXA disponibilizará ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) termo de extinção da obrigação.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO – Se, em decorrência de primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a CAIXA colocará a diferença à sua disposição, ou efetuará depósito em conta do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, se for o caso.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - A CAIXA manterá, à disposição do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

PARÁGRAFO DÉCIMO-QUARTO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deverá(ão) restituir o imóvel, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CAIXA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, atualizado na forma definida neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas de condomínio, tributos, mensalidades associativas, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão, bem como de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO – A taxa de ocupação mencionada no Parágrafo Décimo Quarto incidirá desde a data da alienação do imóvel, perpetuando-se até a data em que a CAIXA ou seus sucessores vier(em) a ser imitada(os) na posse do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO - Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CAIXA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de posse (ou a imissão de posse, no caso do adquirente), declarando-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) CIENTE(S) de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da CAIXA, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO – Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato, o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo artigo 27 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA - DESAPROPRIAÇÃO - No caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, a CAIXA receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se a indenização de que trata o caput desta Cláusula for inferior ao saldo da dívida, o(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) suportarão a diferença apurada, sob pena da cobrança judicial da importância remanescente.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) - se CIENTE(S) de que eventual desapropriação do imóvel não gera direito a qualquer indenização securitária.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS - O crédito fiduciário resultante do presente instrumento poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pela CAIXA, independentemente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A CAIXA poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de anuência ou interveniência do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), em conformidade com o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CAIXA poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Os créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.

PARÁGRAFO QUARTO - Assim, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) tem(têm) ciência que a operação de financiamento imobiliário da qual são tomadores, representa um dos elos de uma corrente de negócios jurídicos que se inicia com a captação dos recursos, pela CAIXA, prossegue com a concessão de financiamento ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), passa pela securitização desses créditos e pela negociação dos certificados de recebíveis imobiliários - CRI, lastreados em tais créditos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOVAÇÃO Não configurará NOVAÇÃO a simples tolerância, por parte da CAIXA, à inobservância pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(ES) de obrigações legais e/ou contratuais, assim como as eventuais transigências tendentes a facilitar a regularização de débitos em atraso.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA – REGISTRO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) apresentarão à CAIXA, exemplar deste instrumento com o comprovante de seu registro no competente Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data de assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na hipótese de não ser comprovado pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), o registro do presente contrato, no prazo estipulado no caput desta cláusula, à CAIXA fica facultado considerar vencida antecipadamente a dívida, ou, a seu critério, promover tal registro imputando ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) as despesas inerentes ao ato.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As custas e emolumentos decorrentes do registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado, no âmbito do Programa

30.330 v016 micro	21
-------------------	----



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
– Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, são reduzidas de acordo com as disposições do art. 43 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m), para todos os fins de direito, que tiveram prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputam claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando ciente(s) dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – COMUNICAÇÃO COM DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) – O(s) DEVEDORE(S) autoriza(m) a CAIXA a enviar-lhe(s) informações referentes a este contrato, bem como outras informações que julgar pertinentes, aos endereços e números de telefone que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive SMS.

PARÁGRAFO ÚNICO - É de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) informar(em) imediatamente à CAIXA, eventual alteração referente à titularidade, número do aparelho celular, cancelamento do contrato de telefonia junto à operadora, e outras referentes a seus dados.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – OUTORGA DE PROCURAÇÕES – Havendo dois ou mais DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), todos estes declara(m) -se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CAIXA e procuradores recíprocos, até o pagamento integral do saldo devedor, com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA – ENGENHARIA DA CAIXA - Entende-se por Engenharia da CAIXA, os profissionais de seu quadro de empregados, ou profissional por ela credenciado, ou ainda empresa tecnicamente especializada ou habilitada em serviços de engenharia, também por ela credenciada.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA - EXTINÇÃO DO COEFICIENTE DE ATUALIZAÇÃO DOS DEPÓSITOS DAS CONTAS VINCULADAS DO FGTS - Os valores constantes deste contrato, dependentes das variações do coeficiente de atualização das contas vinculadas do FGTS, na hipótese da extinção desses coeficientes, passarão a ser atualizados pelos índices que vierem a ser determinados em legislação específica.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA - DISPENSA DE CERTIDÕES - O(s) COMPRADOR(ES) e VENDEDOR(ES), em comum acordo, declara(m) que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, apresentando-se, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA – QUITAÇÃO DA DÍVIDA - - No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a CAIXA fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(ES) equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento.



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

PARÁGRAFO ÚNICO – O(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deverá(ão) apresentar ao Registro de Imóveis o termo de quitação para o fim de tornar plena a propriedade em seu favor, estando CIENTE(S) de que as despesas/emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade. O(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(ES), se compromete(m), ainda, a informar o seu endereço de correspondência atualizado.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA - FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o imóvel objeto deste contrato.

IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 4 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas. O(S) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) uma das vias deste instrumento assinado por todas as partes.

Testemunha

Testemunha

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br

30.330 v016 micro

23



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo –
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

ANEXO I – Direitos e Deveres do seu Contrato

Cliente:

CPF:

Contrato: nº

CONHEÇA OS DIREITOS E DEVERES DO SEU CONTRATO

Você sabia que pode perder sua moradia no Programa Minha Casa Minha Vida ou o dinheiro pago nas prestações caso deixe de cumprir as cláusulas do contrato que assinou? Por isso, é importante ler com bastante atenção o contrato e conhecer cada direito e dever que você possui.

A GARANTIA DA DÍVIDA É O SEU IMÓVEL

No Programa Minha Casa Minha Vida, o seu imóvel é dado como garantia de pagamento ao financiamento feito com a CAIXA. Isso significa que você pode morar na casa com a sua família, durante o tempo em que durar o contrato, mas não pode vender, alugar, deixar de pagar as prestações ou descumprir as regras até que o contrato dessa casa termine ou você pague toda a dívida.

VOCÊ PODE PERDER O IMÓVEL ADQUIRIDO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Isso pode acontecer quando você atrasa o pagamento de duas ou mais prestações. Nesse caso, a dívida é cobrada toda de uma vez e você não pode comprar outro imóvel com os descontos e vantagens do Programa Minha Casa Minha Vida. Por isso, quando tiver qualquer problema para pagar as prestações, procure a CAIXA imediatamente.

ATRASO NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES

Caso haja atraso no pagamento das prestações, os valores serão acrescidos de multa de 2% ao mês e de juros de 0,033% por dia de atraso.

REAJUSTE ANUAL DO CONTRATO

O contrato prevê a correção mensal do saldo devedor pelo mesmo índice de correção monetária das contas vinculadas do FGTS e o recálculo anual da prestação de amortização nos dois primeiros anos, com a possibilidade de recálculo trimestral.

É importante informar que os reajustes do contrato não dependem do reajuste dos rendimentos dos devedores.

PROBLEMAS NA CONSTRUÇÃO

30.330 v016 micro	24
-------------------	----



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo–
Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

Quando o imóvel é escolhido diretamente pelo comprador, a responsabilidade pelos vícios construtivos é da construtora e não da CAIXA. Caso você entre em contato com a construtora e não obtenha resposta, procure a CAIXA.

Em casos assim, você também pode procurar o PROCON, seu advogado ou a Defensoria Pública da União ou dos Estados.

AVISOS FINAIS

Quando tiver dúvidas sobre o contrato, procure a CAIXA, a Defensoria Pública da União e dos Estados ou seu advogado para receber todas as informações necessárias.

30.330 v016 micro	25
-------------------	----



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
– Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

- Contrato de Financiamento Imobiliário – Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro

Cliente:

CPF:

Contrato: nº

Na qualidade de DEVEDOR(ES) do contrato de financiamento habitacional supra, declaro(amos) para os devidos fins que:

- Tomei(amos) conhecimento das condições das duas Apólices Habitacional oferecidas pelas seguradoras com as quais a CAIXA opera, bem como da possibilidade de contratação de outra apólice de minha (nossa) livre escolha desde que ofereça as coberturas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional, conforme Resolução BACEN nº 3811, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados.
- Recebi (emos) informação do custo efetivo do seguro habitacional - CESH das duas apólices oferecidas pela CAIXA.
- Optei (tamos) por livre escolha, pela contratação da Apólice (*numero*) de emissão da Seguradora (*identificar a seguradora*) processo SUSEP nº (*número do processo*) tendo a CAIXA como estipulante e/ou beneficiária, com o custo efetivo do seguro habitacional – CESH de (*informar custo*).
- Tenho (temos) ciência de que para efeitos de indenização securitária de MIP – Morte e Invalidez Permanente, será(ao) considerado(s) o(s) percentual(is) de participação no pagamento da parcela que consta(m) no quadro resumo do contrato de financiamento supra.
- Tenho (temos) conhecimento de que até liquidação total do financiamento, se comprovada a adimplência de pagamento dos prêmios de seguro vencidos, posso(podemos) substituir a Apólice e que na hipótese de solicitação de mudança de Seguradora deverão ser preenchidos os requisitos abaixo, sem prejuízo de outros que eventualmente venham a ser fixados pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP ou pelo Banco Central do Brasil – BACEN, a saber:
 - Seguradora deverá apresentar certidão de regularidade emitida pela Superintendência de Seguros Privados-SUSEP;
 - a Apólice tenha cobertura pelo prazo de vigência do período remanescente do contrato;

- a cobertura securitária preveja, no mínimo, os riscos de morte e invalidez permanente do(s) DEVEDOR(ES) e de danos físicos do imóvel, conforme as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP;
- os prêmios de seguros serão cobrados mensalmente pela CAIXA, juntamente com as parcelas do contrato;
- o custo efetivo do seguro habitacional da nova Apólice não seja mais oneroso que o custo do contrato de seguro vigente e as condições de coberturas dos riscos são equivalentes ao contrato de seguro vigente;

30.330 v016 micro

26



Contrato para Aquis. de Imóvel Res. Novo
– Alienação Fiduciária – CCFGTS - PMCMV

f) a nova Apólice somente passará a vigorar a partir da terceira prestação que vencer após a solicitação de alteração feita à CAIXA, desde que a apólice contenha os requisitos acima.

- Tenho (temos) ciência de que a substituição da apólice poderá ser recusada pela CAIXA se verificada a existência de exclusões de cobertura, as quais serão consideradas como onerosidade excessiva dos prêmios a serem pagos.

- Declaro(amos)

desconhecer que possuo(imos) qualquer doença ou situação incapacitante que prejudique a contratação(*) do seguro de morte e invalidez permanente.

possuir as seguintes doenças ou situações incapacitantes no ato desta contratação(*)

(*)Em ambos os casos, declaro(amos), ainda, estar(mos) ciente(s) da perda de direito à indenização securitária no caso de declarações inexatas.

Assinaturas dos proponentes e testemunhas:

de

de

Local/Data,

Proponentes

Assinaturas dos proponentes

Assinaturas dos proponentes

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br